

**SISTEM KEPERANTARAAN BISNIS PROPERTI DALAM
TINJAUAN HUKUM ISLAM**

**(Studi di Desa Candimas Kecamatan Abung Selatan Kabupaten
Lampung Utara)**

SKRIPSI

Oleh

DIMAS WIDYA PUSPITO

NPM : 1721030020



Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

**FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
1442 H/2021M**

**SISTEM KEPERANTARAAN BISNIS PROPERTI DALAM
TINJAUAN HUKUM ISLAM**

**(Studi di Desa Candimas Kecamatan Abung Selatan Kabupaten
Lampung Utara)**

SKRIPSI

**Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-syarat
Guna Mendapatkan Gelar Sarjana S1 dalam Ilmu Syariah**

Oleh

DIMAS WIDYA PUSPITO

NPM. 1721030020

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Pembimbing I : Dr. H. A. Kumedi Ja'far, S.Ag. M.H.

Pembimbing II : Helma Maraliza, S.E.I, M.E.Sy.

**FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
1442 H/2021M**

ABSTRAK

Bisnis properti adalah suatu kegiatan usaha atau bisnis yang dilakukan oleh perorangan atau perusahaan yang bergerak di bidang kepemilikan properti yang dapat dijadikan sebuah aset, baik berupa tanah, bangunan serta segala sarana dan prasarana yang terdapat di dalamnya sebagai satu kesatuan. Jadi bisnis properti dapat diartikan sebagai kegiatan pertukaran barang, jasa atau uang. Dalam perkembangan saat ini di bidang properti, banyak bisnis properti yang menggunakan jasa perantara atau makelar dalam menjual properti miliknya yang berada di Desa Candimas Kecamatan Abung Selatan Kabupaten Lampung Utara, banyak sistem keperantaraan yang digunakan oleh perantara atau makelar dalam meraup keuntungan dengan cara yang batil. Rumusan Masalah dari penelitian ini ialah Bagaimana sistem keperantaraan bisnis properti pada desa Candimas kecamatan Abung Selatan kabupaten Lampung Utara?, Bagaimana sistem keperantaraan bisnis properti dalam tinjauan hukum Islam pada desa Candimas kecamatan Abung Selatan kabupaten Lampung Utara?.

Metode dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif, *field research* yang bersifat deskriptif analisis serta data primer didapat dari wawancara langsung kepada responden yaitu pemilik properti, pihak perantara atau makelar dan pihak pembeli yang berada di Desa Candimas Kecamatan Abung Selatan Kabupaten Lampung Utara, sedangkan data sekunder diperoleh dari hasil penelaahan serta buku-buku yang mempunyai relevansi dengan permasalahan yang dikaji.

Hasil dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa sistem keperantaraan bisnis properti di Desa Candimas Kecamatan Abung Selatan Kabupaten Lampung Utara menggunakan akad atau perjanjian secara lisan atau secara tidak tertulis hanya berdasarkan asas kepercayaan dan kejujuran semata, sehingga banyak pihak perantara atau makelar mengambil keuntungan dengan cara melanggar akad atau perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak tanpa sepengetahuan pemilik properti maupun pembeli properti, Tinjauan hukum Islam dalam tindakan makelar tersebut dapat dikatakan tidak diperbolehkan oleh syara' karena ada unsur penekanan, unsur penipuan, dan unsur yang dirugikan oleh salah satu pihak, Oleh karena itu, dengan adanya bentuk ke-mudharatan berupa pengambilan keuntungan yang dilakukan pihak perantara atau makelar secara batil dalam sistem keperantaraan bisnis properti di Desa Candimas Kecamatan Abung Selatan Kabupaten Lampung Utara. Menurut penulis hal tersebut tidak sesuai dengan syarat sah akad dan syarat diperbolehkan jual beli.

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dimas Widya Puspito
NPM : 1721030020
Jurusan/Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “Sistem Keperantaraan Bisnis Properti Dalam Tinjauan Hukum Islam” adalah benar-benar merupakan hasil karya penyusunan sendiri, bukan duplikasi ataupun saduran dari karya orang lain kecuali pada bagian yang telah dirujuk dan disebut dalam footnote atau daftar pustaka, apabila dilain waktu terbukti adanya penyimpangan dalam karya ini, maka tanggung jawab sepenuhnya ada pada pihak penyusun.

Demikian surat pernyataan ini saya buat agar dapat dimaklumi.

Bandar Lampung, Juni 2021
Penulis,



Dimas Widya Puspito
NPM. 1721030020



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG

FAKULTAS SYARIAH

Alamat: Jl. Let. Kol. H. Suratin Sukarame 1 Bandar Lampung Telp (0721) 703289

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Judul Skripsi : Sistem Keperantaraan Bisnis Properti Dalam Tinjauan Hukum Islam (Studi di Desa Candimas Kecamatan Abung Selatan Kabupaten Lampung Utara)

Nama : Dimas Widya Puspito

Npm : 1721030020

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

Fakultas : Syari'ah

MENYETUJUI

Untuk dimunaqasahkan dan dipertahankan Dalam Sidang Munaqasah
Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. H. A. Kurnedi Jafar, S.Ag. M.H.

NIP. 197208262003121002

Helma Maraliza, S.E.I, M.E.Sy.

NIP. -

Mengetahui,
Ketua Jurusan Muamalah

Khoiruddin, M.S.I.



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARIAH

Alamat: Jl. Let.Kol. H. Suratin Sukarame 1 Bandar Lampung Telp (0721) 703289

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul “Sistem Keperantaraan Bisnis Properti Dalam Tinjauan Hukum Islam (studi di Desa Candimas Kecamatan Abung Selatan Kabupaten Lampung Utara)” disusun oleh, Dimas Widya Puspito, NPM: 1721030020, program studi Hukum Ekonomi Syari’ah (muamalah), Telah di Ujikan dalam sidang Munaqosyah di Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Raden Intan Lampung pada Hari/Tanggal : Kamis, 22 Juli 2021.

Tim Penguji

Ketua : Agustina Nurhayati, S.Ag. M.H.

Sekretaris : Herlina Kurniati, S.H.I. M.E.I.

Penguji I : Dr. Susiadi AS, M.Sos.I.

Penguji II : Dr. H. A. Kumedi Ja’far, S.Ag. M.H.

Penguji III : Helma Maraliza, S.E.I. M.E.Sy.

Mengetahui,
Dekan Fakultas Syari’ah dan Hukum



Dr. H. Khairuddin, M.H.

NPM 196210221993031002

MOTTO

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوا بِهَآ إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ

أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنتُمْ تَعْلَمُونَ ﴿١٨٨﴾

“ dan janganlah sebahagian kamu memakan harta sebahagian yang lain di antara kamu dengan jalan yang bathil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada hakim, supaya kamu dapat memakan sebahagian dari pada harta benda orang lain itu dengan (jalan berbuat) dosa, Padahal kamu mengetahui”.

(QS. Al-Baqarah [2]:188)



PERSEMBAHAN

Dengan rasa syukur dan bahagia yang sangat dalam saya persembahkan kepada orang-orang yang berarti dalam hidup saya:

1. Kedua Orang Tua saya Bapak Sukadun dan Almarhumah Ibu Riyani Fatma Handayati tercinta. Terimakasih saya ucapkan atas dukungan yang selalu diberikan kepada saya sedari kecil sampai saat ini, terimakasih setiap doa yang selalu dipanjatkan untuk kelancaran kesuksesanku, terimakasih untuk semangat yang tiada henti diberikan.
2. Kakakku Endah Widya Ningsih, Kuncoro Widyantoro, Bagus Tri Widyatmoko, Aputria Widya Ningrum terimakasih atas semangat dan motivasi yang selalu kalian berikan.
3. Seluruh keluarga, dan saudara-saudara yang telah mendukung serta mendoakan saya.
4. Almamater Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung dan kepada dosen-dosen yang telah memberikan ilmu pendidikan.

RIWAYAT HIDUP

Dimas Widya Puspito, dilahirkan di Kotabumi pada tanggal 29 Desember 1999, anak kelima dari pasangan Bapak Sukadun dan Almarhumah Ibu Riyani Fatma Handayati. Pendidikan dimulai dari TK PGRI Candimas selesai pada tahun 2005, SDN 01 Candimas dan selesai pada tahun 2011, SMPN 01 Kotabumi selesai pada tahun 2014, MAN 01 Lampung Utara selesai pada tahun 2017. Pada tahun 2017 melanjutkan pendidikan di Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung di Fakultas Syari'ah jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah.

Bandar Lampung, Juni 2021
Penulis,

Dimas Widya Puspito
NPM. 1721030020

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmaanirrahiim.

Puji syukur saya panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat taufik serta hidayah-Nya, sehingga skripsi dengan judul “Sistem Keperantaraan Bisnis Properti Dalam Tinjauan Hukum Islam (Studi di Desa Candimas Kecamatan Abung Selatan Kabupaten Lampung Utara)” dapat terselesaikan. Shalawat serta salam saya sampaikan kepada Nabi Muhammad SAW, keluarga, para sahabat, dan para pengikutnya yang setia kepadanya hingga akhir zaman. Skripsi ini ditulis dan diselesaikan sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan studi pada program strata (S1) Jurusan Hukum Ekonomi Syariah UIN Raden Intan Lampung guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam bidang Ilmu Syariah, atas semua pihak dalam proses penyelesaian skripsi ini, tak lupa saya haturkan terima kasih sebesar-besarnya. Secara rinci ungkapan terima kasih saya sampaikan kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Moh. Mukri, M.Ag., selaku Rektor UIN Raden Intan Lampung.
2. Bapak Dr. Khairuddin, M.H selaku Dekan Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung
3. Bapak Khoiruddin, M.S.I dan Ibu Juhrotul Khulwah, M.S.I selaku Ketua dan Sekretaris Jurusan Muamalah.

4. Bapak Dr. H. A. Kumedi Ja'far, S.Ag. M.H.. dan Ibu Helma Maraliza, S.E.I, M.E.Sy. masing-masing selaku Pembimbing I dan Pembimbing II yang telah banyak meluangkan waktu dalam membimbing, mengarahkan dan memotivasi sehingga skripsi ini selesai.
5. Bapak dan Ibu Dosen, para Staff Karyawan dan Kepala Perpustakaan UIN Raden Intan Lampung serta pengelola perpustakaan yang telah memberi informasi, data refrensi dan lain-lain.
6. Kepala Desa Candimas, para Staff dan Karyawan, yang membantu penulis mendapatkan data dan mengizinkan penulis untuk meneliti di Desa Candimas Kecamatan Abung Selatan Kabupaten Lampung Utara
7. Resi Marlinda yang selalu memberikan motivasi dan dukungan hingga saya mampu menyelesaikan skripsi ini.
8. Sahabat dan teman-teman seperjuangan Muamalah H, Bigboss Squad, Bedengkita Project, dan PGC futsal.

Akhir kata, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi kita semua, khususnya ilmu ke-Islaman.

Bandar Lampung, Juni 2021
Penulis,

Dimas Widya Puspito
NPM. 1721030020

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	ii
ABSTRAK	iii
SURAT PERNYATAAN	iv
SURAT PERSETUJUAN PEMBIMBING	v
SURAT PENGESAHAN	vi
MOTTO	vii
PERSEMBAHAN.....	vii
RIWAYAT HIDUP	ix
KATA PENGANTAR.....	x
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL.....	xiv

BAB I PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul	1
B. Latar Belakang Masalah.....	2
C. Fokus Penelitian	6
D. Rumusan Masalah	7
E. Tujuan Penelitian.....	7
F. Manfaat Penelitian.....	7
G. Kajian Penelitian Terdahulu yang Relevan	8
H. Metode Penelitian.....	11
I. Sistematika Pembahasan	15

BAB II LANDASAN TEORI

A. Akad Dalam Hukum Islam.....	17
1. Pengertian dan Dasar Hukum Akad	17
2. Rukun dan Syarat Akad	21
3. Macam-macam Akad.....	25
4. Batal atau Berakhirnya Akad.....	27
B. Keperantaraan (<i>wasathah</i>).....	28
1. Pengertian <i>Wasathah</i>	28
2. Rukun dan Syarat <i>Wasathah</i>	33
3. Kewajiban Perantara dan Macam-macamnya	35
4. Akad-akad Dalam Praktik <i>Wasathah</i>	36
C. Jual Beli Menurut Hukum Islam	40
1. Pengertian dan Dasar Hukum Jual Beli	40
2. Rukun dan Syarat Jual Beli	47

3. Macam-macam Jual Beli	52
4. Manfaat dan Hikmah Jual Beli	58

BAB III DESKRIPSI OBJEK PENELITIAN

A. Gambaran Umum Desa Candimas Kecamatan Abung Selatan Kabupaten Lampung Utara	59
1. Sejarah Singkat Desa Candimas.....	59
2. Visi dan Misi Desa Candimas	61
3. Letak Geografis Desa Candimas	61
4. Letak Demografi Desa Candimas	62
5. Struktur Organisasi Desa Candimas.....	66
B. Sistem Keperantaraan Bisnis Properti di Desa Candimas Kecamatan Abung Selatan Kabupaten Lampung Utara	66

BAB IV ANALISIS PENELITIAN

A. Sistem Keperantaraan Bisnis Properti di Desa Candimas Kecamatan Abung Selatan Kabupaten Lampung Utara	74
B. Sistem Keperantaraan Bisnis Properti Dalam Tinjauan Hukum Islam di Desa Candimas Kecamatan Abung Selatan Kabupaten Lampung Utara	78

BAB V PENUTUP

A. Simpulan	82
B. Rekomendasi.....	83

DAFTAR RUJUKAN

LAMPIRAN-LAMPIRAN

Lampiran 1	Kartu Konsultasi Bimbingan Skripsi
Lampiran 2	Pedoman Wawancara
Lampiran 3	Rekomendasi Penelitian
Lampiran 4	Surat Balasan Penelitian
Lampiran 5	Hasil Cek Turnitin

DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
3.1 Jumlah Penduduk Desa Candimas Kecamatan Abung Selatan Kabupaten Lampung Utara	60
3.2 Penduduk Desa Candimas Kecamatan Abung Selatan Kabupaten Lampung Utara Berdasarkan Suku	62
3.3 Penduduk Desa Candimas Kecamatan Abung Selatan Kabupaten Lampung Utara Berdasarkan Mata Pencaharian	63
3.4 Penduduk Desa Candimas Kecamatan Abung Selatan Kabupaten Lampung Utara Berdasarkan Agama.....	64
3.5 Jumlah Sarana Ibadah Di Desa Candimas Kecamatan Abung Selatan Kabupaten Lampung Utara	64
3.6 Penduduk Desa Candimas Kecamatan Abung Selatan Kabupaten Lampung Utara Berdasarkan Tingkat Pendidikan.....	65



BAB I

PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul

Sebagai kerangka awal agar bisa mendapatkan gambaran yang jelas dan dapat mempermudah dalam memahami isi skripsi ini, perlu adanya ulasan terhadap penegasan arti dan maksud dari beberapa istilah yang berkaitan dengan judul ini. Berdasarkan penegasan tersebut diharapkan tidak akan terjadi kesalahan pemahaman terhadap pemaknaan judul dari beberapa istilah yang digunakan. Adapun judul yang dibahas ialah **“Sistem Keperantaraan Bisnis Properti Dalam Tinjauan Hukum Islam** (Studi di Desa Candimas Kecamatan Abung Selatan Kabupaten Lampung Utara)”. Maka akan diuraikan secara singkat pengertian-pengertian yang terdapat dalam judul skripsi ini yaitu:

1. Sistem keperantaraan adalah suatu kesatuan yang terdiri atas komponen atau elemen yang dihubungkan bersama untuk memudahkan perjanjian antara seorang perantara, penerima tugas, untuk melakukan pekerjaan atau jasa untuk kepentingan principal.¹
2. Bisnis properti adalah suatu kegiatan usaha atau bisnis yang dilakukan oleh perorangan atau perusahaan yang bergerak di bidang kepemilikan properti

¹ Rencana Undang-undang *keperantaraan* Pasal 1 angka (1)

yang dapat dijadikan sebuah aset, baik berupa tanah, bangunan serta segala sarana dan prasarana yang terdapat di dalamnya sebagai satu kesatuan.²

3. Tinjauan hukum Islam adalah hasil pembatasan seperangkat peraturan berdasarkan wahyu Allah dan sunnah rasul tentang tingkah laku manusia *mukallaf* yang diakui dan diyakini mengikat semua yang beragama Islam.³

Berdasarkan pengertian diatas, dapat dipahami bahwa judul dari skripsi ini adalah “**Sistem Keperantaraan Bisnis Properti Dalam Tinjauan Hukum Islam** (studi di Desa Candimas Kecamatan Abung Selatan Kabupaten Lampung Utara)” yang mana pada pelaksanaannya apakah sudah sesuai dengan tinjauan hukum Islam.

B. Latar Belakang Masalah

Pada kenyataannya bahwa manusia tidak terlepas dari memerlukan orang lain dalam relasi sosial, dalam melakukan kegiatan yang dilakukan ada yang dapat dikerjakan sendiri, Ada juga yang membutuhkan bantuan orang lain dalam melakukan kegiatannya untuk memenuhi kebutuhannya. Manusia tidak luput berinteraksi dengan cara baik tukar menukar, jual beli, sewa menyewa dan sebagainya.

Praktik jual beli terdapat beberapa pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut, yaitu penjual yang menjual produknya, sedangkan pembeli yang membeli dengan menukarkan produk tersebut dengan uang yang telah disepakati

² Dhaniswara K. Harjono, *Hukum Properti*, (Jakarta: PPHBI, 2016), 19.

³ M.Hasbi Assidqy, *Falsafah hukum Islam*, (Jakarta:Gramedia Pustaka, 2002), 41.

dengan kedua belah pihak. Dahulu transaksi jual beli dilakukan secara langsung dengan kedua belah pihak, tetapi pada saat ini transaksi jual beli sudah tidak terbatas satu ruang saja, dan juga dapat dilakukan transaksi melalui keperentaraan.

Sistem jual beli banyak kita temui adanya perantara, yaitu seseorang yang yang menjualkan produk atau barang orang lain atas dasar upah maupun mengambil keuntungan lebih dari yang punya barang tersebut dengan usaha yang telah dilakukan. Orang yang menjadi perantara sistem jual beli ini dinamakan *simsarah*, perantara atau makelar.⁴ *Simsarah* atau makelar dalam bahasa arab adalah perantara perdagangan (orang yang menarikan barang atau mencari pembeli) atau perantara antara penjual (*ba'i*) dan pembeli (*mustari*) untuk memudahkan jual beli.⁵ Makelar adalah pedagang perantara yang berfungsi menjualkan barang orang lain dengan mengambil upah atau mencari keuntungan sendiri tanpa menanggung resiko. Dengan kata lain, makelar itu ialah penengah antara penjual dan pembeli untuk memudahkan terlaksananya jual beli tersebut.⁶ Kehadiran makelar ditengah-tengah masyarakat, terutama masyarakat modern sangat dibutuhkan untuk memudahkan dunia bisnis. Sebab tidak sedikit orang yang tidak pandai tawar menawar, tidak tahu cara menjual atau membeli barang yang diperlukan, atau tidak ada waktu untuk mencari atau berhubungan langsung dengan pembeli atau penjual.

⁴ Ismail Nawawi, *Fiqh Muamalah Kontemporer hukum perjanjian, ekonomi, bisnis dan sosial*, (Bogor: Ghalian Indonesia, 2012), 82.

⁵ Fithriana Syarqawie, *Fikih Muamalah*, (Banjarmasin: IAIN Antasari Press, 2015), 25.

⁶ Saifuddin Mujtaba, *Masailul Fiqhiyah*, (Jombang: Rousyan Fiqr , 2007), 239.

Bisnis properti berkaitan dengan lahan (tanah), hunian, jenis bangunan perkantoran dan jenis bangunan untuk perdagangan (komersial). Jadi bisnis properti dapat diartikan sebagai kegiatan pertukaran barang, jasa atau uang yang berkaitan dengan lahan, hunian, bangunan perkantoran dan bangunan komersial.⁷ Dalam perkembangan saat ini di bidang properti, para perantara berbadan hukum maupun perantara independen berperan besar dalam penjualan properti berskala menengah maupun besar.

Sistem keperantaraan dalam bidang properti di Desa Candimas Kecamatan Abung Selatan Kabupaten Lampung Utara, merupakan bisnis properti yang berkaitan dengan akad *wasathah*. Akad *wasathah* adalah akad keperantaraan yang menimbulkan hak bagi *wasith* (perantara) untuk memperoleh pendapatan atau imbalan baik berupa keuntungan (*al-ribh*) atau upah (*ujrah*) yang di ketahui (*ma'lum*) atas pekerjaan yang dilakukannya.⁸ Dalam QS. Al-Baqarah ayat 283 dijelaskan :

﴿ وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً ۖ فَإِنْ أَثِمَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي اؤْتُمِنَ أَمْنَتَهُ ۚ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ ۚ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ ۚ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ رِءَاثٌ قَلْبُهُ ۚ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ۝۲۸۳ ﴾

⁷ Ibrahim Yacob, *Studi Kelayakan Bisnis*, (Jakarta Rineka Cipta, 2003) 125.

⁸ Fatwa DSN-MUI No.93/DSN-MUI/IV/2014 tentang keperantaraan (*wasathah*) dalam bidang properti.

“akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya”. (QS. Al-Baqarah [2] : 283)

Sistem keperantaraan bisnis properti yang dilaksanakan di Desa Candimas Kecamatan Abung Selatan Kabupaten Lampung Utara menggunakan akad atau perjanjian tidak tertulis atau lisan saja, hanya berdasarkan azas kepercayaan dan kejujuran, karena menggunakan azas kepercayaan dan kejujuran banyak perantara memanfaatkan hal itu dengan melanggar akad yangtelah disepakati, dengan beberapa contoh permasalahan yaitu: *yang pertama*, penjual dan perantara melakukan perjanjian untuk menjual properti, dengan perjanjian pihak perantara atau makelar akan mendapatkan upah sebanyak 2,5% apabila properti yang diperjual belikan laku, namun ketika properti sudah terjual pihak makelar juga akan meminta upah kepada pembeli dengan dalih bahwa hasil penjualan properti tersebut pihak makelar tidak mendapatkan upah sepeser pun dari pemilik properti tanpa sepengetahuan pemilik properti. *Yang kedua*, pihak perantara atau makelar menjual properti dengan harga yang tinggi tanpa sepengetahuan atau izin dari pemilik properti, dimana dampak dari penjualan tersebut mengakibatkan proses kelancaran penjualan terhambat sehingga dalam permasalahan ini pihak pemilik property yang dirugikan. *Yang ketiga*, pihak perantara atau makelar memberikan informasi yang tidak benar pada calon pembeli demi properti yang dijualnya cepat laku dan cepat mendapatkan keuntungan, tanpa memikirkan nasib pembeli nantinya. *Yang keempat*, pihak perantara atau makelar diamanati

oleh pemilik properti untuk menjual properti miliknya kemudian tanpa izin dari pemilik properti, pihak makelar menghubungi makelar lain untuk meminta bantuan dalam hal menjual properti tersebut. Sehingga dalam hal ini pihak makelar dapat menjual dengan harga yang tinggi supaya hasil dari penjualan properti tersebut dibagi menjadi 3 (tiga) pihak yaitu pihak pemilik properti, makelar satu dan makelar dua.

Berdasarkan keterangan diatas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul penelitian “**Sistem Keperantaraan Bisnis Properti Dalam Tinjauan Hukum Islam** (studi di Desa Candimas Kecamatan Abung Selatan Kabupaten Lampung Utara)”. Apakah sistem keperantaraan bisnis properti yang telah dilakukan tersebut sudah sesuai belum menurut tinjauan hukum Islam.

C. Fokus Penelitian

Dalam sebuah penelitian atau *research* yang bertujuan untuk mencari sesuatu hal yang baru, peneliti akan terlebih dahulu membuat atau menetapkan fokus penelitian pada area yang diteliti. Setelah fokus penelitian ditentukan maka akan ditentukan rumusan masalah dan tujuan penelitian. Berdasarkan latar belakang diatas maka fokus penelitian dalam penulisan ini adalah terletak dalam sistem keperantaraan yaitu sistem keperantaraan bisnis properti dalam tinjauan hukum Islam.

Subfokus pada penelitian ini ialah sistem keperantaraan yang di lakukan dalam bisnis properti antara penjual, perantara, dan pembeli di Desa Candimas Kecamatan Abung Selatan Kabupaten Lampung Utara.

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang masalah diatas maka peneliti merumuskan permasalahannya yaitu :

1. Bagaimana sistem keperantaraan bisnis properti di Desa Candimas Kecamatan Abung Selatan Kabupaten Lampung Utara?
2. Bagaimana sistem keperantaraan bisnis properti dalam tinjauan hukum Islam di Desa Candimas Kecamatan Abung Selatan Kabupaten Lampung Utara?

E. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui sistem keperantaraan bisnis properti di Desa Candimas Kecamatan Abung Selatan Kabupaten Lampung Utara.
2. Untuk mengetahui sistem keperantaraan bisnis properti dalam tinjauan hukum Islam di Desa Candimas Kecamatan Abung Selatan Kabupaten Lampung Utara.

F. Manfaat Penelitian

1. Secara akademik dapat menambah dan memperkaya wacana ilmu pengetahuan.
2. Menambah bahan pustaka bagi UIN Raden Intan Lampung khususnya Fakultas Syari'ah prodi Hukum Ekonomi Syari'ah mengenai sistem keperantaraan bisnis properti dalam tinjauan hukum Islam.
3. Mengetahui sistem keperantaraan bisnis properti di Desa Candimas Kecamatan Abung Selatan Kabupaten Lampung Utara.

4. Memberikan informasi yang ilmiah mengenai sistem keperantaraan bisnis properti dalam tinjauan hukum Islam bagi para peneliti yang hendak mengkaji kembali hasil penelitian ini.

G. Kajian Penelitian Terdahulu yang Relevan

Tujuan dari kajian pustaka sebenarnya adalah untuk memudahkan peneliti dalam mengembangkan dan membandingkan penelitian terdahulu yang sudah ada dengan penelitian yang akan dilakukan sekarang. Bahkan kajian pustaka digunakan untuk sumber rujukan atas penelitian terdahulu dengan tema yang hampir serupa sehingga menunjukkan perbedaannya dan keaslian untuk penelitian selanjutnya. Guna mendukung penelitian ini maka penulis telah melakukan pencarian ke berbagai *literature* yang ada, diantaranya :

1. Fakhrol Munandar, Mahasiswa UIN Ar-Raniry Darussalam Banda Aceh, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah tahun 2019 dengan judul : “Sistem *Fee* Agen Dalam Penjualan Rumah *Real Estate* Pada PT. Hadrah Aceh Pratama Dalam Perspektif Akad *Ji’alah*”. Permasalahan dari penelitian ini adalah agen tetap atau karyawan PT Hadrah Aceh Pratama dengan agen lepas yang hanya membantu mempromosikan rumah juga. Agen lepas akan mendapatkan *fee* sebesar Rp. 1.000.000 untuk 1 (satu) unit rumah yang laku setelah dipromosikan. Penelitian ini jenis penelitian lapangan dengan menggunakan metode kualitatif.

Hasil dari penelitian ini ialah kerjasama dalam konsep *ji’alah* bertujuan untuk memberikan keringanan kepada umat dalam pergaulan

hidup, karena tidak semua pekerjaan bisa dilakukannya sendiri sehingga dengan adanya *ji'alah* kedua belah pihak mendapatkan keuntungan. Pihak Hadrah Pratama memperoleh pendapatan dan Agen mendapatkan imbalan sebagai *fee*. Oleh sebab itu transaksi tersebut diperbolehkan, karena ada kemaslahatan.⁹

Adapun persamaan dengan skripsi tersebut ialah terletak pada pada topic pembahasannya yaitu sama-sama membahas mengenai perantara properti. Sedangkan perbedaannya adalah penelitian Fakhrol Munandar membahas sistem *fee* agen dalam perspektif akad *ji'alah*. Sedangkan dalam penelitian ini membahas mengenai sistem keperantaraan bisnis properti dalam tinjauan hukum Islam.

2. Khairan, Mahasiswa IAIN Tulung Agung, Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah tahun 2016 dengan judul : “Praktik Keperantaraan (*Wasathah*) Dalam Bidang Properti Di Kabupaten Tulungagung Prespektif Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 93/DSN-MUI/IV/2014”. Permasalahan dari penelitian ini adalah Bahwa praktik keperantaraan (*wasathah*) dalam bidang properti di kabupaten tulungagung ini, dalam pelaksanaannya menggunakan akad, pada saat penjual meminta perantara

⁹ Fakhrol Munandar, “*Sistem Fee Agen Dalam Penjualan Rumah Real Estate Dalam Perspektif Akad Ji'alah (Studi Pada PT. Hadrah Aceh Pratama)*” Januari 2019, Publisher Jurusan Hukum Ekonomi Syariah UIN Ar-Raniry Darussalam Banda Aceh.

atau makelar untuk dijualkan rumah atau tanahnya, akad yang digunakan hanya lisan tidak tertulis.¹⁰

Hasil dari penelitian ini adalah praktik keperantaraan (*wasathah*), yang dilakukan oleh para perantara atau makelar dikabupaten tulungagung, menggunakan akad *Samsarah* dan *Ju'alah* walaupun dalam akadnya tidak tertulis, hal ini sesuai dengan fatwa No.93/DSN-MUI/IV/2014, tetapi juga menggunakan presentase sebagai patokan pembayaran upah.

Adapun persamaan dari penelitian tersebut ialah sama-sama membahas mengenai keperantaraan bisnis properti, sedangkan perbedaan dengan skripsi yang akan penulis buat ialah mengenai tinjauannya, penelitian Khairan meninjau dalam perspektif Fatwa DSN MUI Nomor 93/DSN-MUI/IV/2014, sedangkan penelitian ini meninjau dalam hukum Islam.

Berdasarkan kajian yang telah penulis paparkan diatas maka dengan pasti menegaskan bahwa penelitian-penelitian di atas memiliki pokok pembahasan yang berbeda dengan pokok pembahasan yang akan penulis teliti. Dari penelitian tersebut penulis belum menemukan penelitian yang secara khusus membahas tentang sistem keperantaraan bisnis properti dalam tinjauan hukum Islam di Desa Candimas Kecamatan Abung Selatan Kabupaten Lampung Utara. Karena karya tulis ini berbeda dengan karya tulis yang lain maka permasalahan ini layak untuk dikaji dan diteliti, sehingga

¹⁰ Khairan, "*Praktik Keperantaraan (Wasathah) Dalam Bidang Properti Dikabupaten Tulungagung Prespektif Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 93/DSN-MUI/IV/2014*" Desember 2016, Publisher Jurusan Hukum Ekonomi Syariah IAIN Tulung Agung.

penulis mengangkatnya dalam sebuah judul yaitu sistem keperantaran bisnis properti dalam tinjauan hukum Islam (studi di Desa Candimas Kecamatan Abung Selatan Kabupaten Lampung Utara).

H. Metode Penelitian

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Penelitian ini juga termasuk penelitian lapangan (*Field Research*), penelitian lapangan adalah penelitian yang bertujuan untuk mengumpulkan data dari lokasi atau lapangan melalui cara yaitu pengamatan, wawancara, dan dokumentasi.¹¹ Selain penelitian lapangan, penelitian ini juga menggunakan penelitian pustaka yang bertujuan untuk mengumpulkan data dan informasi dengan bantuan dari referensi buku, jurnal media elektronik, internet dan referensi lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

2. Lokasi Penelitian

Data penelitian ini diperoleh dari sumber asli lapangan atau lokasi penelitian yang memberi informasi langsung dalam penelitian. Adapun lokasi penelitian ini dilaksanakan di Desa Candimas Kecamatan Abung Selatan Kabupaten Lampung Utara.

3. Jenis dan Sumber Data

Sumber data yang diperlukan dalam penelitian ini terdiri dari dua macam yaitu :

¹¹ Syahri, *Pokok-pokok Antropologi Budaya*, (Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 2006), 50-51

a. Data Primer

Sumber data penelitian yang diperoleh secara langsung didapatkan dari sumber aslinya berupa wawancara kepada pihak penjual, pihak pembeli dan pihak perantara. serta hasil observasi dari Desa Candimas Kecamatan Abung Selatan Kabupaten Lampung Utara yang merupakan objek dari penelitian ini.

b. Data Sekunder

Sumber data penelitian yang diperoleh peneliti melalui media perantara atau secara tidak langsung berupa buku-buku yang mengenai Fiqh Muamalah tentang akad, kepeantasan, dan jual beli, serta Al Qur'an dan Hadist, catatan serta arsip-arsip yang di dapat dari desa.

4. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Populasi diartikan sebagai wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek/subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.¹² Populasi juga bukan sekedar jumlah yang ada pada objek atau subjek yang di pelajari, tetapi meliputi seluruh karakteristik yang dimiliki oleh subjek atau objek tersebut. Adapun populasi dalam penelitian ini adalah 12 orang terdiri dari 4 orang penjual properti, 4 orang perantara atau makelar, dan 4 orang pembeli properti.

¹² Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2017), 215.

b. Sampel

Sampel adalah sebagian anggota populasi yang diambil dengan menggunakan teknik pengambilan sampling.¹³ Menurut Suharsimi Arikunto bila jumlah populasi dalam penelitian ini kurang dari 100 orang, maka semua populasi dalam penelitian ini menjadi sampel. Dikarenakan jumlah populasi hanya 12 orang, maka seluruh populasi dijadikan sampel.

5. Metode Pengumpulan Data

- a. *Observasi* atau pengamatan merupakan suatu teknik atau cara mengumpulkan data dengan jalan mengadakan pengamatan terhadap kegiatan yang sedang berlangsung.¹⁴ *Observasi* yang dilakukan pada peneliti ini digunakan untuk membuktikan kebenaran data-data yang sesungguhnya dari *interview* terhadap sistem keberantaraan di Desa Candimas Kecamatan Abung Selatan Kabupaten Lampung Utara.
- b. Wawancara (*Interview*) adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara Tanya jawab sambil bertatap muka antara pewawancara dengan responden.¹⁵ Peneliti menggunakan teknik wawancara berstruktur dimana peneliti mewawancarai atau bertanya langsung kepada narasumber di Desa Candimas Kecamatan Abung Selatan Kabupaten Lampung Utara.

¹³ Hardani, et. al. *Metode penelitian Kualitatif dan Kuantitatif*, (Yogyakarta: Pustaka Ilmu, 2020), 362.

¹⁴ Ibid. 124.

¹⁵ Ibid. 138.

- c. Dokumentasi berasal dari kata dokumen yang artinya barang-barang tertulis. Metode dokumentasi berarti cara mengumpulkan data dengan mencatat data-data yang sudah ada.¹⁶ Adapun dokumentasi yang digunakan dalam skripsi ini berupa arsip-arsip maupun keterangan yang berkaitan dengan sistem keperantaraan bisnis properti di Desa Candimas Kecamatan Abung Selatan Kabupaten Lampung Utara.

6. Metode Pengolahan Data

Setelah data dikumpulkan dengan lengkap, langkah selanjutnya adalah mengolah data dengan menggunakan metode sebagai berikut :

- a. *Editing*, adalah pengoreksian yang dilakukan yang bertujuan untuk mengecek data yang terkumpul sudah benar dan lengkap serta sesuai dengan permasalahan.
- b. *Sistematic*, adalah menetapkan data berdasarkan kerangka sistematika bahasa dengan focus pada urutan masalah. Data dikelompokkan secara sistematis menurut klasifikasi dan urutan masalah.

7. Metode Analisis Data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi, dengan cara mengorganisasikan data kedalam kategori, menjabarkan kedalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun kedalam pola, memilih mana yang penting yang akan dipelajari, dan membuat

¹⁶ Ibid. 149.

simpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain.¹⁷

Setelah data diolah, maka langkah selanjutnya adalah menganalisis data yaitu dengan menggunakan metode analisis kualitatif dengan cara bertahap yang disesuaikan dengan kajian penelitian sistem keperentaraan bisnis properti dalam tinjauan hukum Islam dengan menggunakan cara berfikir deduktif. Metode berfikir deduktif ialah cara analisis dari kesimpulan umum yang diuraikan menjadi contoh-contoh kongkrit atau fakta-fakta untuk menjelaskan kesimpulan umum tersebut.

I. Sistematika Pembahasan

Agar mempermudah pembaca serta mendapatkan gambaran umum dari penulisan ini, penulis akan membagi pembahasan menjadi lima bab, dimana setiap sub-sub bab masing-masing yaitu:

Pada Bab I menguraikan tentang, pendahuluan, latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan masalah, manfaat penelitian, kajian penelitian terdahulu yang relevan, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Pada Bab II membahas tentang, landasan teori tentang akad dalam hukum Islam yang meliputi pengertian akad dan dasar hukum akad, rukun dan syarat akad, macam-macam akad, batal atau berakhirnya akad. Serta Keperantaraan (*Wasathah*) yang meliputi pengertian *wasathah*, dasar hukum *wasathah*, syarat menjadi perantara, akad-akad dalam praktik *wasathah*. Dan juga jual beli menurut hukum Islam yang meliputi pengertian dan dasar hukum jual beli, rukun

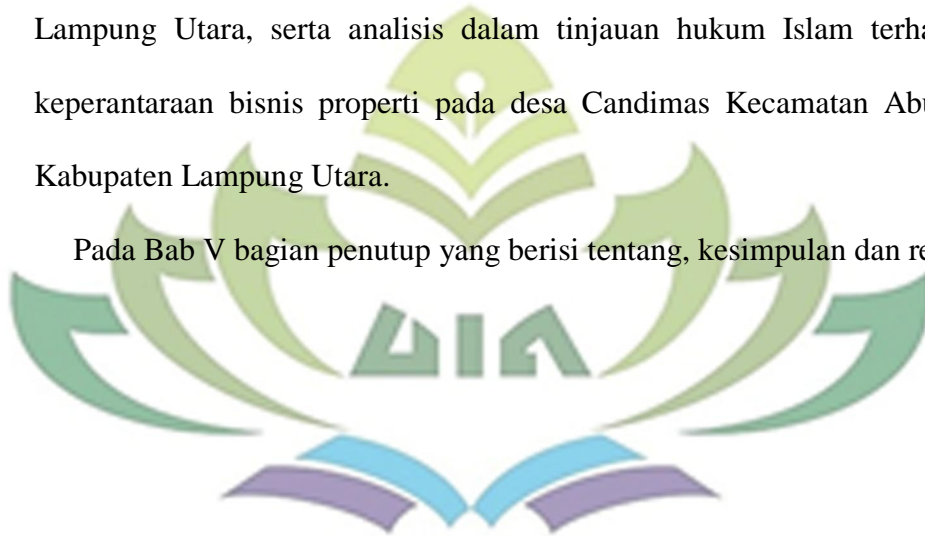
¹⁷ Ibid. 161.

dan syarat jual beli, macam-macam jual beli, manfaat dan hikmah jual beli.

Pada Bab III membahas tentang, data serta hasil penelitian yang telah dilakukan dalam sistem keperantaraan bisnis properti yang ada di Desa Candimas Kecamatan Abung Selatan Kabupaten Lampung Utara.

Pada Bab IV berisikan analisis data, yang meliputi terhadap keperantaraan bisnis properti pada desa Candimas Kecamatan Abung Selatan Kabupaten Lampung Utara, serta analisis dalam tinjauan hukum Islam terhadap sistem keperantaraan bisnis properti pada desa Candimas Kecamatan Abung Selatan Kabupaten Lampung Utara.

Pada Bab V bagian penutup yang berisi tentang, kesimpulan dan rekomendasi.



BAB II

LANDASAN TEORI

A. Akad Dalam Hukum Islam

1. Pengertian dan dasar hukum Akad

Akad berasal dari bahasa Arab (العقد) yang artinya perikatan, perjanjian, dan permufakatan.¹⁸ Pertalian *ijab qabul* (pernyataan melakukan ikatan) dan *qabul* (pernyataan menerima ikatan), sesuai dengan kehendak syari'at yang berpengaruh pada obyek perikatan.

Dalam bahasa Arab, ada beberapa istilah yang berkaitan dengan janji atau perjanjian, yaitu kata *wa'ad* (*al-wa'du*), akad (*al-'aqdu*), *'ahd* (*'al-ahdu*), dan *iltizam*. Dalam bahasa Indonesia, juga terdapat kata janji, perjanjian, perikatan, persetujuan, dan lainnya. Secara umum kata-kata tersebut sering dianggap sama atau mempunyai pengertian yang serupa. Akan tetapi, dalam kajian hukum, istilah tersebut memiliki arti dan pemahaman yang berbeda. Lafadz akad berasal dari lafadz Arab *al-aqd* yang berarti perikatan, perjanjian, dan permufakatan *al-ittifaq*.¹⁹

Sesuai dengan firman Allah SWT dalam Q.S Ali Imran 3:76

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ ۖ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ ﴿٧٦﴾

¹⁸ Nasrun Harun, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Grafindo Persada Pratama, 2007), 97.

¹⁹ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Medika Pratama, 2014), 97.

“(Bukan demikian), sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuat)nya dan bertakwa, Maka Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa.” (Q.S. Ali Imran [3] :76)

Istilah *Ahdu* dalam Al-Qur'an mengacu kepada pertanyaan seseorang untuk mengerjakan sesuatu atau untuk mengerjakan sesuatu dan tidak ada sangkut pautnya dengan orang lain. Perjanjian yang dibuat seseorang tidak memerlukan persetujuan pihak lain, baik setuju maupun tidak, tidak berpengaruh kepada janji yang dibuat oleh orang tersebut.²⁰ Seperti yang dijelaskan dalam surat Ali-Imran [3]:76, bahwa janji tetap mengikat orang yang membantunya.²¹

Pada terminologi hukum Islam akad adalah pertalian antara ijab dan qabul yang dibenarkan oleh syara' yang menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya. Yang dimaksud dengan ijab adalah ungkapan atau pernyataan kehendak melakukan perikatan (akad) oleh satu pihak, biasanya disebut sebagai pihak pertama. Sedangkan *qabul* adalah pernyataan atau ungkapan yang menggambarkan kehendak pihak lain, biasanya dinamakan pihak kedua, menerima dan meyetujui pernyataan ijab.²²

Akad menurut istilah adalah keterikatan keinginan diri dengan sesuatu yang lain dengan cara memunculkan adanya komitmen tertentu yang

²⁰ Tim Tasbih Departemen Agama, *Al-Qur'an dan Tafsirnya*, (Yogyakarta: Versia Yogya Grafika, 1995), 23.

²¹ Sohari Ru'fah, *Fiqh Muamalah*, (Bogor: PT Raja Grafindo Persada, 1979), 42.

²² Gufron A.Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual. Ed 1, Cet 1*, (Jakarta: PT. Grafindo Persada, 2002), 76.

disyari'atkan. Terkadang kata akad menurut istilah dipergunakan dalam pengertian umum, yakni sesuatu yang dikaitkan seseorang bagi dirinya sendiri atau bagi orang lain dengan kata harus.²³

Istilah fiqih, secara umum akad berarti suatu yang menjadi tekat seseorang untuk melaksanakan, baik yang muncul dari satu pihak, seperti wakaf, talak, dan sumpah, maupun yang muncul dari dua pihak, seperti jual beli, sewa, wakalah dan gadai. Secara khusus akad berarti keterkaitan antara *ijab* (pernyataan penawaran/pemindahan kepemilikan) dan *qabul* (pernyataan penerimaan kepemilikan) dalam lingkup yang disyari'atkan dan berpengaruh dalam sesuatu.²⁴ Istilah “perjanjian” dalam hukum Indonesia disebut “akad” dalam hukum Islam. Kata akad berasal dari kata *al-'aqd*, yang berarti mengikat, menyambung atau menghubungkan (*ar-rabt*).

a. Q.S Al-Maidah5:1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوفُوا بِالْعُقُودِ ۚ أُحِلَّتْ لَكُم بَيْمَةٌ ۖ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ تَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

"Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.)" (Q.S. Al-Maidah [5]:1)

²³ Abdullah Al-Mushlih dan Shalah Ash-Shawi, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*, (Jakarta: Darul Haq, 2008), 26.

²⁴ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syari'ah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2015), 35.

b. Q.S Ali'Imran 3:76

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ ۖ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ ﴿٧٦﴾

"(Bukan demikian), sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuat) nya dan bertakwa, Maka Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa." (Q.S. Ali'Imran[3]:76)

c.Q.S Al-Baqarah 2:198

لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِّن رَّبِّكُمْ ۚ الضَّالِّينَ ... ﴿١٩٨﴾

"Tidak ada dosa bagimu untuk mencarikarunia (rezeki hasil perniagaan) dari Tuhanmu" (Q.S. Al-Baqarah[2]:198)

c. Hadist Riwayat Bukhori dan Muslim

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ وَ عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَيُّهُ الْمُنَافِقِ ثَلَاثٌ : إِذَا حَدَّثَ كَذَبَ وَإِذَا وَعَدَ أَخْلَفَ ، وَإِذَا أُؤْتِيَ جَانٌ

(رواه البخار و مسلم)²⁵

"Dari Abdillah bin Amr, Nabi Muhammad SAW bersabda, Tanda orang munafik itu ada tiga: yaitu jika berbicara berdusta, jika berjanji maka tidak menepati, dan jika diberi amanah, dia berkhianat." (HR. Bukhari no. 33 dan Muslim no. 59).

²⁵ Ahmad Ibnu Hanbal Abu 'Abdullah Asy-Asyaibani, Musnad Al-Imam Ahmad Ibn Hanbal, Jilid 2, 189.

2. Rukun dan Syarat Akad

a. Rukun Akad

Rukun akad adalah kata mufrad dari kata jama' "*arkaa*" artinya asas atau sendi atau tiang, yaitu sesuatu yang menentukan sah (apabila dilakukan) dan tidak sah (apabila ditinggalkan) sesuatu pekerjaan dan sesuatu itu termasuk dalam pekerjaan itu.²⁶ Adapun Ulama Hanafiyah mengartikan rukun dengan sesuatu yang tergantung atasnya sesuatu yang lain dan ia berada dalam esensi sesuatu tersebut, sedangkan menurut Jumhur Ulama Fiqh, rukun adalah sesuatu yang lain atasnya, tetapi tidak harus berada pada esensi sesuatu tersebut.²⁷

Setelah diketahui bahwa akad merupakan suatu perbuatan yang sengaja dibuat oleh dua orang atau lebih berdasarkan keridhaan masing-masing maka timbul bagi kedua belah pihak *haq* dan *iltizam* yang diwujudkan oleh akad, rukun-rukun ialah sebagai berikut:

- 1) *Aqid* ialah orang yang berakad, terkadang masing-masing pihak terdiri dari satu orang, terkadang terdiri dari beberapa orang, misalnya penjual dan pembeli beras di pasar biasanya masing-masing pihak satu orang, ahli waris sepakat untuk memberikan sesuatu kepada pihak yang lain yang terdiri dari beberapa orang, seseorang yang berakad terkadang orang yang memiliki *haq* (*aqid ashli*) dan terkadang merupakan wakil dari yang

²⁶ M. Abdul Mujieb, dkk, *Kamus Istilah Fiqih*, Cetakan Ke III, (Jakarta : Pustaka Firdaus, 2002), 300.

²⁷ Nasrun Haroen, *Ushul Fiqh I*, (Jakarta : Logos Publishing House, 1996), 264.

memiliki haq. Ulama fiqh memberikan persyaratan atau kriteria yang harus dipenuhi oleh *aqid*, antara lain:

a). *Ahliyah*, keduanya memiliki kecakapan dan kepatutan untuk melakukan transaksi. Biasanya mereka akan memiliki ahliyah jika telah *baligh* atau *mumayyiz* dan berakal. Berakal disini ialah tidak gila sehingga mampu memahami ucapan orang-orang normal. Sedangkan *mumayyiz* disini artinya mampu membedakan antara baik dan buruk antara yang berbahaya dan tidak berbahaya dan antara merugikan dan menguntungkan.

b). *Wilayah*, bisa diartikan sebagai hak dan kewenangan seseorang yang mendapatkan legalitas syar'i untuk melakukan transaksi atas suatu objek tertentu. Artinya orang tersebut memang merupakan pemilik asli, wali atau wakil atas suatu objek transaksi sehingga ia memiliki hak dan otoritas untuk mentransaksikannya. Dan yang penting, orang yang melakukan akad harus bebas dari tekanan sehingga mampu mengekspresikan pilihannya secara bebas.

2) *Ma'qud 'alaih* ialah benda-benda yang diakadkan, seperti benda yang dijual dalam akad jual beli, dalam akad *hinnah* (pemberian) dalam akad gadai, utang yang dijamin seseorang dalam akad *kafalah*.

3) *Maudhu' al 'aqd* ialah tujuan atau maksud pokok mengadakan akad. Berbeda akad, maka berbedalah tujuan pokok akad. Dalam akad jual beli tujuan pokoknya ialah memindahkan barang dari penjual ke pembeli dengan

diberi ganti. Tujuan akad hibah ialah memindahkan barang dari pemberi kepada yang diberi untuk dimilikinya tanpa ada pengganti (*'iwadh*).

4) Tujuan pokok ijarah adalah memberikan manfaat dari seseorang kepada yang lain tanpa ada pengganti.

5) *Shighat al 'aqd* ialah ijab dan qabul, ijab ialah permulaan penjelasan yang keluar dari seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad, sedangkan qabul ialah perkataan yang keluar dari pihak berakad pula, yang diucapkan setelah adanya ijab. Pengertian ijab qabul dalam pengamalan ialah bertukarnya sesuatu dengan yang lain sehingga penjual dan pembeli dalam membeli sesuatu terkadang tidak berhadapan, misalnya seseorang yang berlangganan majalah, pembeli mengirimkan uang melalui pos wesel dan pembeli menerima majalah tersebut dari petugas pos.

hal- hal yang harus di perhatikan dalam *ahighat al- 'aqd* ialah:

- a) *Sight al- 'aqd* harus jelas pengertiannya, kata-kata dalam ijab qabul harus jelas dan tidak banyak memiliki banyak pengertian.
- b) Harussesuai antara ijab dan qabul. Tidak boleh antara yang berijab dan yang menerima berbeda lafadz.
- c) Mengambarkan kesungguhan, kemauan dari pihak-pihak yang bersangkutan, tidak terpaksa dan tidak karena diancam atau ditakut-takuti oleh orang lain karena dalam tijarah harus saling ridha.²⁸

²⁸ Oni Sahroni, M.Hasanuddin, *Fikih Muamalah*,(Jakarta: PT Raja Grafindo Persada,2016), 46-50.

b. Syarat Akad

Berdasarkan syarat akad, yaitu syarat terjadinya akad, syarat sah, syarat memberikan, dan syarat keharusan (*luzum*). Unsur akad yang telah dibahas, ada beberapa macam :

1) Syarat Terjadinya Akad

Syarat terjadinya akad adalah segala sesuatu yang diisyaratkan untuk terjadinya akad secara syara'. Jika tidak memenuhi syarat tersebut, akad menjadi batal. Syarat ini terbagi menjadi dua bagian:

- a) Umum, yakni syarat-syarat yang harus ada pada setiap akad.
- b) Khusus, yakni syarat yang harus ada pada sebagian akad, dan tidak diisyaratkan pada bagian lainnya.

2) Syarat Sah Akad

Syarat sah akad adalah segala sesuatu yang diisyaratkan syara' untuk menjamin dampak keabsahan akad. Jika tidak terpenuhi, akad tersebut rusak.

Ada kekhususan syarat sah akad pada setiap akad. Ulama Hanafiyah mensyaratkan terhindarnya seseorang dari enam kecacatan dalam jual beli, yaitu kebodohan, paksaan, pembatasan waktu, perkiraan, ada unsur kemadharatan, dan syarat-syarat jual beli rusak (*fasid*).

3) Syarat Pelaksanaan Akad

Pada pelaksanaan akad, ada dua syarat, yaitu kepemilikan dan kekuasaan. Kepemilikan adalah sesuatu yang dimiliki oleh seseorang

sehingga ia bebas beraktivitas dengan apa-apa yang dimilikinya sesuai dengan aturan syara', adapun kekuasaan adalah kemampuan seseorang dalam ber-thasaruf sesuai dengan ketentuan syara', baik secara asli, yakni dilakukan oleh dirinya, maupun sebagai penggantian (menjadi wakil seseorang). Dalam hal ini diisyaratkan antara lain:

- a) Barang yang dijadikan akad harus kepunyaan orang yang akad, jika dijadikan, maka sangat bergantung kepada izin pemiliknya yang asli.
- b) Barang yang dijadikan tidak berkaitan dengan kepemilikan orang lain.

4). Syarat kepastian hukum (*luzum*)

Dasar dalam akad adalah kepastian. Diantaranya syarat *luzum* dalam jual beli adalah terhindarnya dari beberapa khiyar jual beli, seperti khiyar syarat, khiyar aib, dan lain-lain. Jika *luzum* tampak, maka akad batal atau dikembalikan.²⁹

3. Macam-Macam Akad

Para Ulama mengemukakan bahwa akad itu bisa di bagi dari berbagai segi keabsahannya. Menurut syara' dapat dibagi menjadi:

- a. Akad sah yaitu akad yang memenuhi rukun dan syarat. Hukum dari rukun dan syarat ini adalah berlakunya seluruh akibat hukum yang ditimbulkan akad itu serta mengikat kedua belah pihak yang berakad.

²⁹ Rahmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia), 64-66.

Ulama Hanafiyah dan Malikiyah membagi akad sah ini menjadi dua macam yaitu:

- 1) Akad *Nafis* (sempurna untuk dilaksanakan), yaitu akad yang dilangsungkan sesuai dengan rukun syaratnya dan tidak ada penghalang untuk melaksanakannya.
- 2) Akad *Mauquf* yaitu akad yang dilaksanakan seseorang yang cakap bertindak hukum, tetapi ia memiliki kekuasaan untuk melangsungkan dan melaksanakan akad itu.

Dilihat dari segi mengikat atau tidaknya, para ulama fiqih membagi menjadi dua macam:

- 1) Akad yang bersifat mengikat bagi para pihak-pihak yang berakad, sehingga salah satu pihak tidak boleh membatalkan akad itu tanpa seizin pihak lain.
 - 2) Akad yang tidak bersifat mengikat bagi pihak-pihak yang melakukan akad, seperti dalam akad *al-wakalah* (perwakilan), *al-'ariyah* (pinjam-meminjam), *al-wadi'ah* (barang titipan).
- b. Akad yang tidak sah yaitu akad yang terdapat kekurangan pada rukun dan syaratnya sehingga seluruh akibat hukumnya tidak berlaku dan tidak mengikat kedua belah pihak yang berakad. Ulama hanafiyah membagi dua macam yaitu akad yang fasad dan akad yang batil. Akad yang batil adalah akad yang tidak memenuhi salah satu rukun atau terdapat larangan dari

syara'. Sedangkan akad fasad adalah akad pada dasarnya disyariatkan tetapi sifat yang diakadkan tidak jelas.³⁰

4. Batal atau Berakhirnya Akad

Menurut Rahmat Syafe'i, akad dapat berakhir dengan pembatalan, meninggal dunia, atau tanpa adanya izin dalam akad *mauquf* (ditangguhkan), akad dengan pembatalan, terkadang dihilangkan dari asalnya seperti pada masa khiyar, terkadang dikaitkan pada masa yang akan datang, seperti pembatalan dalam sewa-menyewa dan pinjam-meminjam yang telah disepakati, pada akad *ghair lazim* yang kedua pihak dapat membatalkan akad, pembatalan ini sangat jelas seperti pada penitipan barang, perwakilan, dan lain-lain.

Akad akan berakhir apabila:

- a. Berakhir masa berlaku akad itu, apabila akad itu memiliki tenggang waktu.
- b. Dibatalkan oleh pihak yang berakad, apabila akad itu sifatnya tidak mengikat.
- c. Dalam akad yang bersifat mengikat, suatu akat bisa dianggap berakhir jika:
 - (1) jual beli itu fasad, seperti terdapat unsur-unsur tipuan salah satu rukun atau syaratnya tidak terpenuhi, (2) berlakunya khiyar syarat, khiar aib, atau khiyar rukyah, (3) akad itu tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak dan (4) tercapainya tujuan akad itu secara sempurna.

³⁰ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014), 48.

- d. Salah satu pihak yang berakad meninggal dunia. Dalam hal ini para Ulama fiqh menyatakan bahwa tidak semua akad otomatis berakhir dengan wafatnya salah satu pihak yang melaksanakan akad. Akad yang bisa berakhir dengan wafatnya salah satu pihak yang melaksanakan akad, diantaranya adalah akad sewa-menyewa.

B. Keperantaraan (*wasathah*)

1. Pengertian *Wasathah*

Menurut para ahli hukum, *Wasathah* (keperantaraan) dikenal sebagai suatu hubungan antara pelaku usaha yang mengacu pada proses dimana pihak ketiga bertindak sebagai perantara antara pembeli dan penjual dengan beberapa imbalan. *Wasathah* juga telah ditetapkan sebagai suatu kontrak dimana perantara membuat perjanjian dengan seseorang untuk mencari pihak lain dalam melakukan kontrak tertentu dan untuk bernegosiasi tentang kontrak dengan beberapa imbalan.

Dalam fatwa DSN-MUI No. 93/DSN-MUI/IV/2014 tentang Keperantaraan (*Wasathah*) Dalam Bisnis Properti diatur bahwa akad *wasathah* adalah akad keperantaraan (*brokerage*) yang menimbulkan hak bagi *wasith* (perantara) untuk memperoleh pendapatan/imbalan baik berupa keuntungan (*al-ribh*) atau upah (*ujrah*) yang diketahui (*ma'lum*) atas pekerjaan yang dilakukannya.

Adapun pendapat (*aqwal*) ulama terkait wasathah adalah sebagai berikut:³¹

a. Imam Bukhari berkata:

"Ibn Sirin, 'Atha', Ibrahim, dan al-Hasan tidak mempermasalahkan (melarang) *ujrah* atas *samsarah*."

b. Ibn Abbas berkata:

"Tidaklah mengapa seseorang berkata, juallah pakaian ini dengan harga sekian; adapun kelebihan dari harga tersebut untuk kamu."

c. Ibn Sirin berkata:

"Jika seseorang berkata: 'juallah benda itu dengan harga sekian, adapun keuntungan (kelebihan harga jual dari harga yang ditentukan pemilik) untuk kamu, atau untuk saya dan kamu (dibagi sesuai kesepakatan) tidaklah mengapa.'"

d. Pendapat Ulama lainnya:

- 1) Ibrahim, Ibn Sirin, dan 'Atha' membolehkan *samsarah/wasathah* secara multlak
- 2) Ulama Hanafiah membolehkan *samsarah/wasathah* dengan syarat ditentukan dengan jelas jangka waktunya
- 3) Ulama Malikiah membolehkan *samsarah/wasathah* dengan syarat ditentukan dengan jelas jangka waktunya, jenis/bentuk perbuatannya,

³¹ Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 93/DSN-MUI/IV/2014 Tentang Keperantaraan (*Wasathah*) Dalam Bisnis Properti.

dan jumlah ujah yang berhak diterima perantara (*sil'ah ma'lumah wa 'ajal ma'lum bi ajr ma 'lum*)

- 4) Ulama Syafi'iah membolehkan *samsarah/wasathah* dengan syarat perantara (*wasith*) melakukan pekerjaan tertentu (tidak boleh tidak melakukan apa-apa)
- 5) Imam al-Kasani berpendapat bahwa *wasathah* dibolehkan dengan syarat terhindar dari *gharar fahisy* dan *jahalah fahisyah*; karenanya harus jelas jenis/bentuk pekerjaan, jumlah ujah, dan jangka waktunya.

Ada sejumlah istilah, yang berkaitan erat dengan *Wasathah* (keperantaraan). Ahli hukum Islam menggunakan istilah-istilah seperti dalam konteks transaksi pada umumnya. Berikut ini adalah beberapa istilah-istilah tersebut:

a. *Samsarah*

Samsarah berasal dari kata *Arabised*, Persia, yang berarti perantara antara pembeli dan penjual dalam kontrak transaksi keuangan. Orang yang melakukan pekerjaan tersebut disebut *simsaar*. *Simsaar* membantu menyelesaikan kontrak penjualan. *Simsaar* juga dapat berartisebagai orang yang membeli dan menjual sesuatu untuk orang lain.

Dalam konteks yang terakhir, ia juga disebut *dallaal* karena ia menunjukkan barang kepada pembeli dan menunjukkan harga kepada penjual). *Samsarah* juga dilakukan oleh orang yang melakukan kontrak penjualan atas nama penjual (pemilik barang) dan tawar-menawar atas

namanya. *Simsaar* telah didefinisikan sebagai orang yang menunjuk pada tempat barang dan pemiliknya. Dalam arti teknis, *Samsarah* adalah kontrak antara dua pihak dimana salah satu dari mereka mengatur transaksi antara pembeli dan penjual untuk mendapatkan imbalan tertentu ketika kesepakatan dijalankan. *Simsaar* yang demikian merupakan agen resmi oleh salah satu pihak dalam kontrak untuk bertindak sebagai perantara antara dia dan pihak lain dengan maksud untuk melakukan kesepakatan.

b. *Dilaalah*

Dilaalah (keperantaraan) adalah kata benda verbal yang berasal dari kata *daleel* (juga dieja *dileel*). *Dilaalah* mengacu pada pekerjaan yang dilakukan oleh *dallaal*, yang bertindak sebagai perantara antara pembeli dan penjual. *Dilaalah* juga menunjukkan imbalan yang diberikan kepada *dallaal*. Dengan demikian, *dilaalah* adalah tindakan antara pembeli dan penjual dalam upaya untuk membantu mereka melaksanakan kesepakatan. *Dallaal* juga merupakan orang yang memberitahukan barang yang akan dijual.

Menurut ahli hukum Islam, ada sedikit perbedaan antara *simsaar* dan *dallaal*. *Simsaar* mengarah pada barang serta pemiliknya, sedangkan *dallaal* yang mengantarkan barang dan melakukan tawar-menawar antara mereka. Ibn 'Aabiden, menyatakan "Secara tata bahasa, tidak ada perbedaan antara *simsaar* dan *dallaal*".

Namun, para ahli hukum Islam telah membedakan antara mereka. Menurut mereka, *simsaar* adalah orang yang mengarahkan pada komoditas

(barang) dan juga kepada pemiliknya, dan *dallaal* adalah orang yang sering mengantarkan komoditas (barang) tersebut. *Wasathah* dapat dikategorikan sebagai keperantaraan dalam kontrak transaksi keuangan. Dengan demikian, dapat diklasifikasikan sebagai bentuk *ijaarah* (sewa menyewa) atau *wakaalah* (lembaga). Dengan adanya perantara maka pihak penjual dan pembeli akan lebih mudah dalam bertransaksi, baik transaksi berbentuk jasa atau berbentuk barang. *Wasathah* adalah pedagang perantara yang berfungsi menjualkan barang orang lain dengan mengambil upah tanpa menanggung resiko. Dengan kata lain perantara (*wasith/simsar*) ialah penengah antara penjual dan pembeli untuk memudahkan jual beli.³² Jadi *wasathah/samsarah* adalah keperantaraan antar sebuah perusahaan dimana pihak yang memerlukan barang akan menggunakan bantuan jasa (perantara) untuk memudahkan terjadinya transaksi jual-beli dengan upah yang telah disepakati sebelum akad kerja sama tersebut. *Wasathah* adalah salah satu bentuk muamalah sehingga boleh untuk dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya. Menurut pendapat para ulama yaitu *Ibrahim, Ibn Sirin* dan *'Atha* membolehkan *samsarah/wasathah* secara mutlak. Adapun ulama *syafi'iah* membolehkan *samsarah/wasathah* dengan syarat perantara (*wasith*) melakukan pekerjaan tertentu (tidak boleh tidak melakukan apa-apa). Sementara itu *Imam al-Kansani* berpendapat bahwa *wasathah* dibolehkan dengan syarat terhindar dari *gharar fahisy* dan

³² Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam: Pola Pembinaan Hidup Dalam Perekonomian*, (Bandung: CV Diponegoro, 1992), 269.

jahalalah fahisyah karenanya harus jelas jenis/bentuk pekerjaan, jumlah *ujrah*, dan jangka waktunya.³³

2. Rukun dan Syarat *Wasathah*

Untuk sahnya akad *wasathah* harus memenuhi beberapa rukun yaitu³⁴ :

a. *Al-Muta'qidani* (penengah/perantara)

Untuk melakukan hubungan kerja sama ini, maka harus ada perantara (penengah) dan pemilik harta supaya kerja sama tersebut berjalan (jenis transaksi yang dilakukan dan kompensasi). Seorang *wasith* harus bersikap jujur, ikhlas, terbuka, dan tidak melakukan penipuan dan bisnis yang haram dan *syubhat*. *Wasith* juga berhak menerima imbalan setelah berhasil memenuhi akadnya, sedangkan pihak yang menggunakan jasa *wasith* harus segera memberikan imbalannya.

b. *Mahall Al-Ta'aqud* (objek transaksi dan kompensasi)

Jenis transaksi yang dilakukan harus diketahui dan bukan barang yang mengandung maksiat dan haram dan juga nilai kompensasi (upah) harus diketahui terlebih dahulu supaya tidak terjadi salah paham. Para ulama mensyaratkan objek transaksi yang legal (*masyru*) dan kompensasi yang telah ditentukan (*ma'lum*). Jumlah imbalan yang harus diberikan kepada

³³ Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 93/DSN-MUI/IV/2014 Tentang Keperantaraan (*Wasathah*) Dalam Bisnis Properti.

³⁴ Zuhdi Masifuk, *Masail Fiqhiyah*, (Jakarta: CV Haji Mas Agung, 1993), 122.

wasith adalah menurut perjanjian. Apabila jumlah imbalannya tidak ditentukan dan perjanjian,³⁵ maka hal ini termasuk dalam kategori *gharar*.

c. *Sighat* (lafadz akad)

Sighat adalah lafadz atau sesuatu yang menunjukkan keridhoan atas transaksi pemakelaran tersebut. Supaya kerja sama tersebut sah maka, kedua belah pihak tersebut harus membuat sebuah akad kerja sama (perjanjian) yang memuat hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak. Di Indonesia, *wasathah* dikenal juga dengan istilah *samsarah* yang berarti makelar atau perantara. Pekerjaan makelar menurut pandangan Islam adalah termasuk akad *ijarah*, yaitu suatu perjanjian memanfaatkan suatu barang, misalnya rumah, atau orang, misalnya pelayan, atau pekerjaan atau keahlian seorang ahli, jasa pengacara, konsultan, dan sebagainya dengan imbalan.³⁶

Adapun syarat *wasathah* yang membuat sahnya akad *wasathah* yaitu:

- a. Persetujuan kedua belah pihak.
- b. Obyek akad bisa diketahui manfaatnya secara nyata dan dapat diserahkan.
- c. Obyek akad bukan hal-hal maksiat atau haram, misalnya mencarikan untuk kasino, porkas, dan sebagainya.
- d. Terhindar dari unsur-unsur yang diharamkan dalam muamalah, seperti *riba*, *gharar fahisy*, *maisir*, dan *risywah*.

³⁵ Ibid. 123.

³⁶ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah Jilid 12, Diterjemahkan oleh Kamaluddin A. Marzuki dkk*, (Bandung: Al Ma'arif, 1996), 98.

3. Kewajiban Perantara Dan Macam-macamnya

a. Kewajiban seorang Makelar

- 1) Mencatat semua persetujuan yang dibuat dengan perantaranya, dalam suatu buku harian.
- 2) Memberi salinan catatan-catatan itu kepada pihak-pihak yang bersangkutan, apabila dimintanya.
- 3) Menyimpan contoh (monster), sampai barang itu diserahkan dan diterima.
- 4) Dalam hal jual beli wesel, menanggung bahwa tanda tangan penjual adalah tanda tangan yang benar (sah).
- 5) Membuka buku-bukunya dalam perkara dan memberi segala keterangan atas buku-buku itu.

b. Macam-macamnya³⁷

- 1) Pengangkatan makelar ada yang umum, yaitu untuk segala jenis mata perusahaan (tidak terbatas satu bidang saja).
- 2) Ada juga yang dalam faktanya ditentukan jenis usahanya. Karena di dalam undang-undang hukum dagang tidak membedakan jenis usahanya, maka seorang makelar dapat bebas untuk menjalankan usahanya baik untuk benda bergerak maupun benda tetap.

³⁷ Kansil, *Pokok-pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), 3216.

4. Akad-Akad dalam Praktik Wasathah

Ketentuan terkait akad *Wasathah* tanpa melibatkan lembaga keuangan syariah menurut Fatwa DSN-MUI Nomor 93/DSN-MUI/IV/2014 dijelaskan bahwa dalam fatwa tersebut keperantaraan (*wasathah*) menggunakan akad *wakalah bil ujah*, akad *Ju'alah*, atau akad *samsarah (bai' al-samsarah)* dalam bidang properti meliputi :³⁸

a. Akad *wakalah bil ujah*

Dalam hal *wasathah* dijalankan dengan akad *wakalah bil ujah* berlaku ketentuan akad *ijarah*, diantaranya harus jelas jangka waktu pelaksanaannya dan jumlah *ujrah* yang akan diterima perantara (*Wasith/wakil*). Dalam hal tujuan tidak tercapai, *Ajir* (perantara) berhak mendapat *ujrah* yang telah disepakati atau *ujrah mitsli* (wajar yang sepadan dengan kualitas/kuantitas usaha yang telah dilakukannya). Perwakilan adalah *al-wakalah* atau *al-wikalah*. Menurut bahasa artinya *al-hifdz*, *al-kifayah*, *al-dhaman* dan *at-tawfidh* atau penyerahan, pendelegasian atau pemberian mandat. Yaitu pelimpahan kekuasaan oleh seseorang kepada yang lain dalam hal-hal yang diwakilkan.³⁹

³⁸ Fatwa DSN-MUI Nomor 93/DSN-MUI/IV/2015 Tentang Keperantaraan (*wasathah*) dalam bidang properti.

³⁹ Ismail Nawawi, *Fiqih Muamalah Klasik dan Kontemporer*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), 211.

b. Akad *Ju'alah*

Dalam hal *wasathah* (*samsarah*) dilaksanakan dengan akad *Ju'alah*, berlaku ketentuan fatwa DSN-MUI No. 62/DSN-MUI/XII/2007 tentang Akad *Ju'alah*.⁴⁰

Ju'alah adalah janji hadiah atau upah. Pengertian secara etimologi berarti upah atau hadiah yang diberikan kepada seseorang, karena orang tersebut mengerjakan atau melaksanakan suatu pekerjaan tertentu. Secara terminologi *fiqih* berarti “suatu *iltizam* (tanggung jawab) dalam bentuk janji memberikan imbalan upah tertentu secara suka rela terhadap orang yang berhasil melakukan perbuatan atau memberikan jasa yang belum pasti dapat dilaksanakan atau dihasilkan sesuai denganyang diharapkan.”⁴¹ umpamanya, seseorang berkata : “siapa saja yang dapat menemukan SIM atau KTP saya yang hilang, maka saya beri imbalan upah lima puluh ribu rupiah, dalam masyarakat di Indonesia ini, biasanya diiklankan di surat kabar supaya dapat dibaca orang”.

Meskipun *Ju'alah* berbentuk upah atau hadiah sebagaimana ditegaskan oleh Ibnu Qudamah (ulama Mazhab Hanbali), ia dapat dibedakan dengan *ijarah* (transaksi upah) dari lima segi:

- 1). Pada *Ju'alah* upah atau hadiah yang dijanjikan, hanyalah diterima orang yang menyatakan sanggup mewujudkan apa yang menjadi obyek

⁴⁰ Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid analisis fiqih para mujtahid*, (Jakarta: Pustaka Amani, 2007), 101.

⁴¹ Muhamad Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalat)*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), 265.

pekerjaan tersebut, jika pekerjaan itu telah mewujudkan hasil dengan sempurna. Pada *Ju'alah* unsurgharar, yaitu penipuan (spekulasi) atau untung-untungan karena di dalamnya terdapat ketidaktegasan dari segi batas waktu penyelesaian pekerjaan atau cara kerjanya disebutkan secara tegas dalam akad (perjanjian) atau harus dikerjakan sesuai dengan obyek perjanjian itu. Dengan kata lain dapat dikatakan, bahwa dalam *Ju'alah* yang dipentingkan adalah keberhasilan pekerjaan, bukan batas waktu atau cara mengerjakannya.

- 2). Pada *Ju'alah* tidak dibenarkan memberikan upah atau hadiah sebelum pekerjaan dilaksanakan dan mewujudkannya.
- 3). Tindakan hukum yang dilakukan dalam *Ju'alah* bersifat suka rela sehingga apapun yang dijanjikan boleh saja dibatalkan, selama pekerjaan belum dimulai, tanpa menimbulkan akibat hukum. Apalagi tawaran yang dilakukan bersifat umum seperti mengiklankan di surat kabar.
- 4). Berdasarkan segi ruang lingkupnya Mazhab Maliki menetapkan kaidah, bahwa semua yang dibenarkan menjadi obyek akad dalam transaksi *Ju'alah*.
- 5). Berdasarkan kaidah tersebut, maka pekerjaan menggali sumur sampai menemukan air, dapat menjadi obyek dalam *Ju'alah*. Apabila orang itu baru dapat mendapat upah atau hadiah sesudah pekerjaan itu sempurna.⁴²

⁴² Muhamad Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalat)*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), 265

c. Akad *Samsarah* dengan ketentuan sebagai berikut:

Wasathah dijalankan dengan akad *samsarah* adalah akad keperantaraan (Makelar) yang menimbulkan hak bagi *Wasith* (perantara) untuk memperoleh pendapatan/imbalan baik berupa keuntungan (*al-ribh*) atau upah (*ujrah*) yang diketahui (*ma'lum*) atas pekerjaan yang dilakukannya. Makelar dalam bahasa Arab disebut *samsarah* yang berarti perantara perdagangan (orang yang menjualkan barang atau mencarikan pembeli), atau perantara antara penjual dan pembeli untuk memudahkan jual-beli.

Adapun sebab-sebab pemakelaran yang tidak diperbolehkan oleh Islam yaitu:

- 1). Jika pemakelaran tersebut memberikan mudharat dan mengandung kezhaliman terhadap pembeli.
- 2). Jika pemakelaran tersebut memberikan mudharat dan mengandung kezhaliman terhadap penjual.⁴³ Imam Bukhari berkomentar, “Makelar tidak boleh mengambil upahnya tanpa seizin dari penjual. Makelar adalah orang yang mendapat kepercayaan, dan posisinya seperti wakil. Maka, hendaknya makelar berkata jujur dan mengatakan, “Aku telah menjual barang tersebut sekian dan sekian,” atau, “Aku telah membeli barang tersebut sekian dan sekian.” Hendaknya ia melakukannya sebaik mungkin. Ia berhak mendapatkan imbalan atas perwakilan dan makelar

⁴³ Ad-Duwaisyi, Ahmad bin Abdurrazaq, *Kumpulan Fatwa-fatwa Jual Beli*, (Bogor: Pustaka Imam Asy-Syafi'i, 2004), 124.

tersebut. Namun, ia tidak berhak menjual sedikitpun dari barang yang diamanahkan tersebut untuk dirinya sendiri. Syaikhul Islam Ibnu Taimiyyah berkata, “Segala puji bagi Allah. Seorang makelar tidak boleh menjadi serikat bagi penjual dengan cara menaikkan harga tanpa sepengetahuan penjual. Dalam kondisi seperti ini, sama artinya ia sendiri yang menaikkan harga dan pada hakikatnya ia sendiri yang membeli sesuatu untuk dirinya sendiri. Ini merupakan bentuk pengkhianatan terhadap amanah penjual. Barang siapa yang melakukan hal seperti ini, maka hendaknya ia tidak dipergunakan lagi sebagai makelar dan diberhentikan dari menawarkan barang. Apabila masyarakat sepakat, maka mereka berhak untuk memberikan hukuman keras yang dapat menghentikan merekadan orang-orang semisal agar tidak melakukan pengkhianatan seperti ini lagi. Beberapa hukuman bagi mereka adalah melarang mereka untuk menawarkan barang.

C. Jual Beli Menurut Hukum Islam

1. Pengertian dan Dasar Hukum Jual Beli

Jual beli menurut bahasa (etimologi) berarti “*al-bai*” (البع) yang berarti menjual, mengganti dan menukar sesuatu dengan sesuatu yanglain. Perdagangan atau jual beli menurut bahasa berarti “*al-bai*”, *altijarah*, dan *al-mubadalah*, hal ini sebagaimana firman Allah SWT:⁴⁴

⁴⁴ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014), 67.

إِنَّ الَّذِينَ يَتْلُونَ كِتَابَ اللَّهِ وَأَقَامُوا الصَّلَاةَ وَأَنْفَقُوا مِمَّا رَزَقْنَاهُمْ سِرًّا وَعَلَانِيَةً

يَرْجُونَ تَجَرَّةً لَّنْ تَبُورَ ﴿٢٩﴾

“Sesungguhnya orang-orang yang selalu membaca kitab Allah dan mendirikan shalat dan menafkahkan sebahagian dari rezki yang Kami anugerahkan kepada mereka dengan diam-diam dan terangterangan, mereka itu mengharapkan perniagaan yang tidak akan merugi”. (Q.S Fathir [35]: 29)

Jual beli terdiri dari dua kata, yaitu jual dan beli. Kata jual dan beli memiliki arti tolak belakang. Kata jual menunjukkan bahwa adanya perbuatan menjual, sedangkan beli adalah perbuatan membeli. Dengan demikian kata jual beli menunjukkan adanya dua perbuatan dalam satu peristiwa yaitu satu pihak menjual dan pihak lain membeli, Dalam hal ini terjadilah peristiwa hukum jual beli yang terlihat bahwa dalam perjanjian jual beli terlibat dua pihak yang saling menukar atau melakukan pertukaran.⁴⁵

Dengan demikian jelas bawasannya jual beli adalah suatu perjanjian yang dilakukan dengan cara pertukaran barang dengan barang uang dengan barang menggunakan melepaskan kepemilikan dari pedagang kepada konsumen dengan syarat saling merelakan atau suka sama suka dengan cara yang ditentukan syariat baik dengan cara memberikan barang dan uang atau mengucapkan ijab qabul seperti yang berlaku pada umumnya.⁴⁶

Secara terminologi, terdapat beberapa definisi jual beli yang dikemukakan ulama fiqh, antara lain:

⁴⁵ Suhrawardi K. Lubis, Farid Wadji, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2000), 139.

⁴⁶ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (Bandung: Intermasa, 1982), 135.

a. Menurut Ulama Hanafiyah

Jual beli adalah pertukaran harta (*mal*) dengan harta dengan menggunakan cara tertentu. Pertukaran harta disini, diartikan harta yang memiliki manfaat serta terdapat kecenderungan manusia untuk menggunakannya, cara tertentu yang dimaksud adalah *sighat* atau ungkapan *ijab* dan *qabul*.⁴⁷

c. Menurut Imam Nawawi

Dalam kitab al-Majmu' Syarah al-Muhadzab, Jual beli adalah pertukaran harta dengan harta (yang lain) untuk kepemilikan.

d. Menurut Ibnu Qudamah

Dalam kitab al-Mughni menyebutkan bahwa Jual beli adalah pertukaran harta dengan harta, untuk saling menjadikan milik. Pengertian lainnya jual beli ialah persetujuan saling mengikat antara penjual (yakni pihak yang menyerahkan/menjual barang) dan pembeli (sebagai pihak yang membayar/membeli barang yang dijual).⁴⁸

e. Menurut Sayyid Sabiq

Jual beli dalam Fiqh sunnah adalah penukaran benda dengan benda yang lain dengan jalan saling merelakan atau memindahkan hakmilik dengan adanya penggantinya dengan cara yang dibolehkan.⁴⁹ Yang dimaksud harta dalam definisi diatas yaitu segala yang dimiliki dan

⁴⁷ Sudarto, *Ilmu Fikih: Refleksi Tentang Ibadah, Muamalah, Munakahat dan Mawaris* (Yogyakarta: Deepublish, 2018), 253.

⁴⁸ Ibid, 253.

⁴⁹ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah Jilid 12* (Bandung: Al-Ma'arif, 1997), 45.

bermafaat, maka dikecualikan yang bukan milik dan tidak bermafaat. Yang dimaksud dengan ganti agar dapat dibedakan dengan hibah (pemberian), sedangkan yang dimaksud dapat dibenarkan (*ma'zun fih*) agar dapat dibedakan dengan jual beli yang terlarang.

Menurutnya bahwa jual beli atau “*al-bai*” adalah transaksi tukar menukar harta yang dilakukan secara sukarela atau proses mengalihkan hak kepemilikan kepada orang lain dengan adanya kompensasi tertentu yang dilakukan dalam koridor syariat.⁵⁰

f. Wahbah al-Zuhaily

Mengartikan secara bahasa dengan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Kata “*al-Bai*” dalam bahasa Arab terkadang digunakan untuk pengertian lawannya, yaitu kata *al-Syira* (beli). Dengan demikian kata “*al-Bai*” berarti jual sekaligus juga berarti beli.⁵¹

Inti dari beberapa pengertian tersebut mempunyai kesamaan mengandung hal-hal antara lain:⁵²

- 1) Jual beli dilakukan oleh dua orang (dua sisi) yang saling melakukan tukar menukar.
- 2) Tukar menukar tersebut atas suatu barang atau sesuatu yang dihukumi seperti barang, yakni kemanfaatan kedua belah pihak.

⁵⁰ Sudarto, *Ilmu Fikih: Refleksi Tentang Ibadah, Muamalah, Munakahat dan Mawaris...* 254.

⁵¹ Ibid, 253.

⁵² Ibid, 255-256.

- 3) Sesuatu yang tidak berupa barang/harta atau yang dihukumi seperti yang tidak sah untuk diperjualbelikan.
- 4) Tukar menukar tersebut hukumnya tetap berlaku, yakni kedua belah pihak memiliki sesuatu yang diserahkan kepadanya dengan adanya ketetapan jual beli dengan kepemilikan abadi.

Jual beli memiliki dasar hukum yang kuat baik al-quran hadis dan ijmapara ulama.

a. Al-quran

Al-quran banyak membahas tentang jual beli ayat-ayat tersebut antara lain Al-Baqarah [2]: 275 :

ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

“Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”. (Q.S. Al-Baqarah[2]:275).

Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba, dalam jual beli suatu aktivitas dimana didasari suka sama suka tanpa ada paksaan, dan Allah mengharamkan riba karena adalah suatu penambahan dengan cara memaksa. Yusuf Al-Qaradhawi mengatakan bahwa pengharaman riba dalam Al-Quran tidak membutuhkan penjelasan, tidak mungkin Allah Mengharamkan suatu kepada manusia yang tidak mereka ketahui bentuknya, segala kelebihan modal adalah riba, sedikit maupun banyak. Setiap tambahan dari modal yang disyaratkan atau

ditentukan diawal, semata dikarenakan adanya unsur tenggang waktu adalah riba.⁵³

Sebagaimana Allah SWT. telah berfirman dalam An-nisa: 29 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ
إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ
بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu sesungguhnya Allah adalah maha penyayang kepadamu.” (Q.S An-Nisa [4] : 29).

Ayat ini dengan tegas melarang orang memakan harta orang lain atau harta sendiri dengan jalan yang batil, artinya tidak ada haknya. Memakan harta sendiri dengan jalan yang batil ialah membelanjakan hartanya pada jalan yang maksiat memakan harta orang lain dengan jalan batil ada berbagai caranya, seperti sujudi, memakan jalan riba, judi, menipu, dan menganiaya.⁵⁴

b. As- Sunnah

عَنِ ابْنِ حَبَّانَ وَبْنِ مَاجَةَ عَنْ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَنَّهُ
قَالَ : إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ (رواه ابن حبان وابن ماجه)⁵⁵

⁵³ Efa Rodiah Nur, “Riba dan Gharar Suatu Tinjauan Hukum dan Etika dalam Transaksi Bisnis Modern”. *Jurnal Al-Adalah*, Vol. XII No. 3 (Juni 2015), 654.

⁵⁴ Hasan Ahmad Said, *Tafsir Ahkam Ekonomi dalam Al-quran*, (Bandung: Sinar Baru, 2016), 250.

⁵⁵ Ibnu Hajar al-Asqalani, *Bulughul Maram*, Penerjemah: Kahar Masyhur, Cetakan Pertama, 407.

Artinya: *Diriwayatkan oleh Ibnu Hibban dan Ibnu Majjah sesungguhnya Rasulullah bersabda: Jual beli hanya sah jika suka sama suka.* (HR. Ibnu Hibban dan Ibnu Majjah)

c. Ijma

Dari kandungan ayat-ayat hadist dikemukakan di atas sebagai dasar jual beli para ulama fiqih mengambil suatu kesimpulan bahwa jual beli hukumnya *mubah* (boleh). Namun menurut Imam *Asy Syatibi* (ahli fikih Mazhab Imam maliki), hukum bisa berubah menjadi wajib dalam situasi tertentu.⁵⁶

Ulama telah sepakat bahwa jual beli diperbolehkan dengan alasan bahwa manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan dirinya tanpa bantuan orang lain. Namun demikian, bantuan atau barang milik oranglain yang dibutuhkannya itu harus diganti dengan barang lainnya yang sesuai.⁵⁷

Sementara legitimasi *ijma'* adalah *ijma'* ulama dari berbagai kalangan mazhab telah bersepakat akan disyariatkan dan dihalalkannya jual beli. Jual beli sebagai muamalah melalui system barter telah ada sejak zaman dahulu. Islam memberikan legitimasi dan memberi batasan aturan agar dalam pelaksanaannya tidak terjadi kezoliman atau tindakan yang dirugikan salah satu pihak. Selain itu dalam kontek Indonesia juga

117. ⁵⁶ M Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana, 2014) ,

⁵⁷ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 75.

ada legitimasi dari Kompilasi Hukum Islam Syariah (KHES) pasal 56-115.⁵⁸

2. Rukun Dan Syarat Jual Beli

Transaksi jual beli merupakan perbuatan hukum yang mempunyai konsekuensi terjadinya peralihan hak atas sesuatu barang dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka dengan sendirinya perbuatan hukum itu harus terpenuhi rukun dan syaratnya.

a. Rukun Jual Beli

- 1). Penjual, yaitu pemilik harta yang menjual barangnya, atau orang yang diberi kuasa untuk menjual harta orang lain. Penjual harus lah cakap dalam melakukan transaksi jual beli (*mukallaf*)
- 2). Pembeli, yaitu orang yang cakap yang dapat membelanjakan hartanya (uangnya)
- 3). Barang Jualan, yaitu sesuatu yang diperbolehkan oleh syara' untuk dijual dan diketahui sifatnya oleh pembeli
- 4). *Shighat* (ijab qabul), yaitu persetujuan antara pihak penjual dan pihak pembeli untuk melakukan transaksi jual beli, dimana pihak pembeli menyerahkan uang dan pihak penjual menyerahkan barang (serah terima), baik transaksi menyerahkan barang lisan maupun tulisan.⁵⁹

⁵⁸ Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Jakarta: PT Raja Garafindo Persada, 1997), 54.

⁵⁹ Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, (Bandar Lampung: Gemilang, 2018), 104-105.

Jual beli yang menjadi kebiasaan, misalnya jual beli sesuatu yang menjadi kebutuhan sehari-hari tidak disyaratkan ijab dan kabul, ini adalah pendapat jumhur.

b. Syarat sahnya jual beli

1). Subjek jual beli, yaitu penjual dan pembeli harus memenuhi syarat sebagai berikut:

a). Berakal, yaitu dapat membedakan atau memilih mana yang terbaik bagi dirinya, oleh karena apabila salah satu pihak tidak berakal maka jual beli yang dilakukan tidak sah. Hal ini sebagaimana firman Allah:

وَلَا تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ ... ﴿٥﴾

“dan janganlah kamu serahkan kepada orang-orang yang belum sempurna akalnya”. (QS. An-Nisa[4] : 5)

b). Dengan kehendak diri sendiri (bukan paksaan), maksudnya bahwa dalam melakukan transaksi jual beli salah satu pihak tidak melakukan suatu tekanan atau paksaan kepada pihak lain, sehingga pihak lain pun dalam melakukan transaksi jual beli bukan karena kehendaknya sendiri. Oleh karena itu jual beli yang dilakukan bukan atas dasar kehendak sendiri adalah tidak sah. Hal ini sebagaimana firman Allah:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا
أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ

بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu, Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”. (QS. An-Nisa[4] :29)

- c).Keduanya tidak *mubazir*, maksudnya bahwa para pihak yang mengingatkan diri dalam transaksi jual beli bukanlah orang-orang yang boros (*mubazir*), sebab orang yang boros menurut hukum dikatakan sebagai orang yang tidak cakap bertindak, artinya ia tidak dapat melakukan sendiri sesuatu perbuatan hukum meskipun hukum tersebut menyangkut kepentingan sesama.

وَلَا تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ ... ﴿٥﴾

“dan janganlah kamu serahkan kepada orang-orang yang belum sempurna akalnya”. (QS. An-Nisa[4] : 5)

- d). *Baligh*, yaitu menurut hukum Islam (*fiqh*), dikatakan baligh apabila telah berusia 15 tahun bagi anak laki-laki dan telah datang bulan bagi anak perempuan, oleh karena itu transaksi jual beli dilakukan anak kecil adalah tidak sah namun demikian bagi anak-anak yang sudah dapat membedakan mana yang baik dan yang buruk, tetapi ia belum baligh menurut sebagian ulama bahwa anak tersebut diperbolehkan

untuk melakukan perbuatan jual beli, khususnya untuk barang-barang kecil dan tidak bernilai tinggi.⁶⁰ Hal ini sebagaimana firman Allah :

وَلَا تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ ... ﴿٥﴾

“dan janganlah kamu serahkan kepada orang-orang yang belum sempurna akalnya”. (QS. An-Nisa[4] : 5)

2). Objek jual beli, yaitu barang atau benda yang menjadi sebab terjadinya transaksi jual beli, dalam hal ini harus memenuhi syarat sebagai berikut:

a).Suci atau bersih barangnya, maksudnya bahwa barang yang diperjualbelikan bukanlah barang atau benda yang digolongkan sebagai barang atau benda yang najis atau yang diharamkan. Tetapi perlu diingat bahwa tidak semua barang atau benda yang mengandung najis tidak boleh diperjualbelikan, misalnya kotoran binatang atau sampah sampah yang mengandung najis boleh diperjualbelikan sebatas kegunaan barang bukan untuk dikonsumsi atau dijadikan sebagai makanan.

b).Barang yang diperjualbelikan dapat dimanfaatkan, maksudnya barang yang dapat dimanfaatkan tentunya sangat relatif, karena pada dasarnya semua barang yang dijadikan sebagai objek jual beli adalah barang-barang dapat dimanfaatkan untuk dikonsumsi, dinikmati

⁶⁰ Ibid, 105-106.

keindahannya, dinikmati suaranya Serta dipergunakan untuk keperluan yang bermanfaat.

c).Barang atau benda yang diperjualbelikan milik orang yang melakukan akad, maksudnya bahwa orang yang melakukan perjanjian jual beli atas sesuatu barang adalah pemilik sah barang tersebut atau mendapat izin dari pemilik sah barang tersebut.

d).Barang atau benda yang diperjualbelikan dapat diserahkan, maksud disini bahwa barang atau benda yang diperjualbelikan dapat diserahkan diantara kedua belah pihak (penjaik dan pembeli). Dengan demikian jelaslah bahwa barang-barang yang dalam keadaan dihipnotis, digadaikan atau sudah diwakafkan adalah tidak sah, sebab penjual tidak mampu lagi untuk menyerahkan barang kepada pihak pembeli.

e). Barang atau benda yang diperjualbelikan dapat diketahui artinya bahwa barang atau benda yang akan diperjualbelikan dapat diketahui banyaknya, beratnya, kualitasnya dan ukuran ukuran lainnya.

f). Barang atau benda yang diperjualbelikan tidak boleh di kembalikan, artinya bahwa barang atau benda diperjualbelikan tidak boleh dikaitkan atau digantung kepada hal-hal lain.⁶¹

3). *Lafaz* (ijab Qabul) jual beli, dalam ijab Qabul ada syarat-syarat yang harus diperlakukan antara lain:

⁶¹ Ibid, 107-110.

- a). Tidak ada yang memisahkan antara penjual dan pembeli
- b). Janganlah diselangubdengan kata-kata lain antara ijab dan Qabul
- c). Harus ada kesesuaian antara ijab dan Qabul.
- d). Ijab Qabul harus jelas dan lengkap
- e). Ijab Qabul harus dapat diterima oleh kedua belah pihak.⁶²

3. Macam-macam Jual Beli

Ditinjau dari segi benda yang dijadikan objek jual beli, Imam Taqiyyudin membagi menjadi 3 bentuk, yaitu:

- a. Jual beli benda yang terlihat adalah pada saat melakukan akad, benda atau barang yang diperjualbelikan itu ada di depan penjual dan juga pembeli.
- b. Jual beli yang disebutkan sifat-sifatnya dalam perjanjian yaitu jual beli *salam* (pesanan)
- c. Jual beli benda yang tidak ada ialah jual beli yang dilarang oleh agama Islam, karena barangnya tidak tentu atau masih gelap, sehingga dikhawatirkan barang tersebut diperoleh dari curian atau barang titipan yang akibatnya dapat menimbulkan kecurigaan dari salah satu pihak.⁶³

Menurut jumhur ulama jual beli terbagi menjadi 2 bagian, antara lain:

- a. Jual beli shahih yaitu adalah jual beli yang disyariatkan menurut asal dan sifatnya serta memenuhi rukun-rukun dan syarat-syaratnya. Namun, jual

⁶² Ibid, 110.

⁶³ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*,....., 75

beli yang sah juga dapat dilarang dalam syariat bila melanggar ketentuan.⁶⁴

Jual beli shahih menimbulkan implikasi hukum, yaitu berpindahnya kepemilikan maksudnya adalah barang berpindah kepemilikan menjadi milik pembeli dan harga berpindah ke kepemilikan menjadi milik penjual.

- b. Jual beli ghairu shahih yaitu jual beli yang tidak terpenuhi rukun dan syaratnya dan tidak mempunyai implikasi hukum terhadap objek akad.⁶⁵

Menurut Wahbah Al-Zuhaili membagi jual beli menjadi beberapa bagian yaitu:

- a. Jual beli yang dilarang karena *ahliyah* atau ahli akad (penjual dan pembeli), yaitu:

- 1) Jual beli yang dilakukan orang gila adalah tidak sah, begitu juga jual beli yang dilakukan oleh orang yang sedang mabuk juga tidak sah karena dipandang tidak berakal
- 2) Jual beli anak kecil (belum *mumazzis*) dipandang tidak sah kecuali dalam perkara-perkara yang dianggap ringan.
- 3) Jual beli orang buta Jumhur ulama sepakat bahwa jual beli yang dilakukan oleh orang yang buta tanpa diterangkan sifatnya dipandang tidak sah, karena dianggap tidak bisa membedakan barang yang jelek dan yang baik, bahkan menurut pendapat ulama Syafi'iyah walaupun diterangkan juga sifatnya tetap dipandang tidak sah.

⁶⁴ Gemala Dewi, Wirdayaningsih dan Yeni Salma Barlinti, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Prenadamedia Group, 2018), 96.

⁶⁵ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), 71.

- 4) Jual beli fudhlul yaitu jual beli milik orang lain tanpa seizin pemiliknya, menurut para ulama jual beli yang seperti ini dipandang tidak sah, karena dianggap mengambil hak orang lain (mencuri).⁶⁶
 - 5) Jual beli orang yang terhalang baik karena sakit maupun bodoh adalah tidak sah, karena dianggap tidak punya kepandaian dan ucapannya dipandang tidak dapat untuk dipegang.
 - 6) Jual beli *Malja''* yaitu jual beli yng dilakukan oleh orang yang sedang dalam bahaya. Jual beli yang demikian menurut kebanyakan ulama adalah tidak sah, karena dipandang tidak normal sebagaimana yang terjadi pada umumnya.⁶⁷
- b. Jual beli yang dilarang karena objek jual beli (barang yang diperjual belikan), antara lain:
- 1) Jual beli *Gharar* yaitu jual beli yang mengandung ketidakjelasan yang terjadi pada salah satu dari penjual ataupun pembeli dan dipandang tidak sah.
 - 2) Jual beli barang yang tidak dapat diserahkan dianggap tidak sah karena tidak adanya kejelasan yang pasti.
 - 3) Jual beli Majhul yaitu jual beli yang barangnya tidak dapat diketahui secara menyeluruh dan menurut Jumhur Ulama dianggap tidak sah karena akan mendatangkan pertentangan di antara manusia.

⁶⁶ Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*.....,11.

⁶⁷ Ibid.,112.

- 4) Jual beli sperma binatang yaitu jual beli sperma (mani) binatang seperti mengawinkan seekor sapi jantan dengan betina agar mendapat keturunan yang baik hukumnya adalah haram.
- 5) Jual beli barang yang dihukumkan najis oleh agama (Al-Qur'an) Jual beli barang yang sudah jelas hukumnya oleh agama seperti arak dan babi, hukumnya adalah haram.
- 6) Jual beli anak binatang yang masih berada dalam perut induknya ⁶⁸ Jual beli yang demikian itu hukumnya adalah haram karena barang yang menjadi objek dari jual beli belum ada dan belum tampak jelas.
- 7) Jual beli *Muzabanah* adalah jual beli buah yang basah dengan buah yang kering, atau menjual padi yang kering dengan harga padi yang basah. Hal ini dilarang karena padi atau biji-bijian yang basah akan mengakibatkan timbangan menjadi berat dan mengandung unsur penipuan dalam transaksi semacam ini.⁶⁹ Misalnya jual beli padi yang kering dengan bayaran padi yang basah, sedangkan ukurannya sama sehingga akan merugikan pemilik padi kering. Oleh karena itu jual beli seperti ini dilarang.
- 8) Jual beli *Muhaqallah* adalah jual beli tanam-tanaman yang masih di kebun atau di sawah, maka jual beli seperti ini dilarang oleh agama karena mengandung unsur riba di dalamnya.

⁶⁸ Ika Yunia Fauzia dan Abdul Kadir Riyadi, *Prinsip Dasar Ekonomi Perspektif Maqashid Al-syariah*, (Jakarta: Kencana, 2014), 247.

⁶⁹ Idri, *Hadis Ekonomi*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), 16.

9) Jual beli *Mukhadharah* yaitu jual beli buah-buahan yang belum pantas untuk dipanen, misalnya rambutan yang masih hijau. Maka jual beli seperti ini dilarang oleh agama sebab barang tersebut masih samar dalam artian bisa saja buah tersebut jatuh (rontok) tertiup angin sebelum dipanen oleh pembeli sehingga akan menimbulkan kekecewaan salah satu pihak.

10) Jual beli *mulammasah* adalah jual beli secara sentuh menyentuh, misalnya seorang menyentuh sehelai kain yang berarti bahwa seseorang itu dianggap membeli kain tersebut maka jual beli yang seperti ini dilarang oleh agama karena mengandung unsur tipuan dan kemungkinan akan menimbulkan kerugian pada salah satu pihak.

11) Jual beli *Munabadzah* yaitu jual beli secara lempar-melempar. Barang yang dilempar oleh penjual kemudian ditangkap oleh pembeli, tanpa mengetahui apa yang akan ditangkap itu. Maka jual beli seperti ini dilarang oleh agama karena mengandung tipuan dan dapat merugikan salah satu pihak.⁷⁰

c. Jual beli yang dilarang karena lafadz (ijab kabul)

1) Jual beli *Mu'athah* yaitu jual beli yang telah disepakati oleh pihak (penjual dan pembeli) berkenaan dengan barang maupun harganya tetapi tidak memakai ijab dan kabul,⁷¹ maka jual beli seperti ini dianggap tidak sah karena tidak memenuhi rukun dan syarat dari jual beli.

⁷⁰ Ibid.,170.

⁷¹ Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*,....., 116.

- 2) Jual beli yang tidak bersesuaian antara ijab dari penjual dan kabul dari pembeli, maka dipandang tidak sah karena ada kemungkinan untuk meninggalkan harga atau menurunkan kualitas dari barang tersebut.
- 3) Jual beli *Munjiz* yaitu jual beli yang digantungkan dengan suatu syarat tertentu atau ditangguhkan pada waktu yang akan datang, maka jual beli seperti ini dipandang tidak sah karena dianggap bertentangan dengan syarat dan rukun dari jual beli.
- 4) Jual beli *Najasyi* adalah jual beli yang dilakukan dengan cara menambah atau melebihi harga temannya, dengan maksud mempengaruhi orang agar orang itu mau membeli barang kawannya, maka jual beli seperti ini dipandang tidak sah, karena dapat menimbulkan keterpaksaan (bukan atas dasar kehendak sendiri)
- 5) Menjual di atas penjualan orang lain yaitu apabila seseorang menjual barang kepada orang lain dengan cara menurunkan harga barang tersebut, sehingga orang tersebut mau membeli barangnya. Maka jual beli seperti ini dilarang oleh agama karena dapat menimbulkan perselisihan (persaingan) tidak sehat diantara penjual (pedagang).
- 6) Jual beli di bawah harga pasar yaitu apabila seseorang melakukan jual beli dengan cara menemui orang-orang (petani) desa sebelum mereka masuk pasar dengan harga semurah-murahnya sebelum petani mengetahui harga pasar, kemudian pembeli menjualnya dengan harga setinggi-tingginya. Jual

beli seperti ini dipandang kurang baik karena dapat merugikan pihak pemilik barang atau orang-orang desa.

- 7) Menawar barang yang sedang ditawarkan orang lain adalah dilarang oleh agama karena dapat menimbulkan persaingan tidak sehat dan dapat mendatangkan perselisihan di antara pedagang (penjual).⁷²

4. Manfaat dan Hikmah Jual Beli

Manfaat dan hikmah yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli antara lain:

- a. Antara penjual dan pembeli dapat merasa puas dan berlapang dada dengan suka sama suka.
- b. Dapat menjauhkan seseorang dari memakan atau memiliki harta yang diperoleh dengan cara batik.
- c. Dapat memberikan nafkah bagi keluarga dari Rizki yang halal
- d. Dapat ikut memenuhi hajat hidup orang banyak (masyarakat)
- e. Dapat membina ketenangan, ketentraman, dan kebahagiaan bagi jiwa karena memperoleh Rizki yang cukup dan menerima dengan Ridha terhadap anugerah Allah SWT.
- f. Dapat menciptakan hubungan silaturahmi dan persaudaraan antara penjual dan pembeli.⁷³

⁷² Ibid, 116.

⁷³ Ibid, 121-122.

DAFTAR RUJUKAN

- Abdullah Al-Mushlih dan Shalah Ash-Shawi, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*, (Jakarta: Darul Haq, 2008)
- Ad-Duwaisyi, Ahmad bin Abdurrazaq, *Kumpulan Fatwa-fatwa Jual Beli*, (Bogor: Pustaka Imam Asy-Syafi'i, 2004)
- Ahmad Ibnu Hanbal Abu 'Abdullah Asy-Asyaibani, *Musnad Al-Imam Ahmad Ibn Hanbal*, Jilid 2.
- Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2015)
- Dhaniswara K. Harjono, *Hukum Properti*, (Jakarta: PPHBI, 2016)
- Fithriana Syarqawie, *Fikih Muamalah*, (Banjarmasin: IAIN Antasari Press, 2015)
- Gemala Dewi, Wirdyaningsih dan Yeni Salma Barlinti, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Prenadamedia Group, 2018)
- Gufon A.Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*. Ed 1, Cet 1, (Jakarta: PT. Grafindo Persada, 2002)
- Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam: Pola Pembinaan Hidup Dalam Perekonomian*, (Bandung: CV Diponegoro, 1992)
- Hardani, et. al. *Mrode penelitian Kualitatif dan Kuantitatif*, (Yogyakarta: Pustaka Ilmu, 2020)
- Hasan Ahmad Said, *Tafsir Ahkam Ekonomi dalam Al-quran*, (Bandung: Sinar Baru, 2016)
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014)
- Ibnu Hajar al-Asqalani, *Bulughul Maram*, Penerjemah: Kahar Masyhur, Cetakan Pertama.
- Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid, analisis fiqh para mujtahid*, (Jakarta: Pustaka Amani, 2007)
- Ibrahim Yacob, *Studi Kelayakan Bisnis*, (Jakarta Rineka Cipta, 2003)

- Idri, *Hadis Ekonomi*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015)
- Ika Yunia Fauzia dan Abdul Kadir Riyadi, *Prinsip Dasar Ekonomi Perspektif Maqashid Al-syariah*, (Jakarta: Kencana, 2014)
- Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1997)
- Ismail Nawawi, *Fiqh Muamalah Klasik dan Kontemporer*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012)
- Ismail Nawawi, *Fiqh Muamalah Kontemporer hukum perjanjian, ekonomi, bisnis dan sosial*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012)
- Kansil, *Pokok-pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013)
- Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, (Bandar Lampung: Gemilang, 2018)
- M Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana, 2014)
- M. Abdul Mujieb, dkk, *Kamus Istilah Fiqh, Cetakan Ke III*, (Jakarta : Pustaka Firdaus, 2002)
- M.Hasbi Assidqy, *Falsafah hukum Islam*, (Jakarta: Gramedia Pustaka, 2002)
- Muhamad Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalat)*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003)
- Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Medika Pratama, 2014)
- Nasrun Haroen, *Ushul Fiqh I*, (Jakarta : Logos Publishing House, 1996)
- Nasrun Harun, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Grafindo Persada Pratama, 2007)
- Oni Sahroni, M.Hasanuddin, *Fikih Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016)
- Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001)
- Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016)

- Saifuddin Mujtaba, *Masailul Fiqhiyah*, (Jombang: Rousyan Fiqr, 2007)
- Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnag Jilid 12*, Diterjemahkan oleh Kamaluddin A. Marzuki dkk, (Bandung: Al Ma'arif, 1996)
- Sohari Ru'fah, *Fiqih Muamalah*, (Bogor: PT Raja Grafindo Persada, 1979)
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Bandung: Intermasa, 1982)
- Sudarto, *Ilmu Fikih: Refleksi Tentang Ibadah, Muamalah, Munakahat dan Mawaris*, (Yogyakarta: Deepublish, 2018)
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2017)
- Suhrawardi K. Lubis, Farid Wadji, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2000)
- Tim Tasbih Departemen Agama, *Al-Qur'an dan Tafsirnya*, (Yogyakarta: Versia Yogya Grafika, 1995)
- Zuhdi Masifuk, *Masail Fiqhiyah*, (Jakarta: CV Haji Mas Agung, 1993)

Jurnal

- Efa Rodiah Nur, “*Riba dan Gharar Suatu Tinjauan Hukum dan Etika dalam Transaksi Bisnis Modern*”. Jurnal Al-Adalah, Vol. XII No. 3
- Fakhrul Munandar, “*Sistem Fee Agen Dalam Penjualan Rumah Real Estate Dalam Perspektif Akad Ji'alah (Studi Pada PT. Hadrah Aceh Pratama)*” Januari 2019, Publisher Jurusan Hukum Ekonomi Syariah UIN Ar-Raniry Darussalam Banda Aceh.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 93/DSN-MUI/IV/2014 Tentang Keperantaraan (*Wasathah*) Dalam Bisnis Properti.
- Khairan, “*Praktik Keperantaraan (Wasathah) Dalam Bidang Properti Dikabupaten Tulungagung Prespektif Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 93/DSN-MUI/IV/2014*” Desember 2016, Publisher Jurusan Hukum Ekonomi Syariah IAIN Tulung Agung.
- Rencana Undang-Undang Keperentaran Pasal 1 angka (1)